

REAL



Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.227	Grund m ²	703
Byggeår/ombygget	1962/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0659**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 24.09.2026



Rummelig villa med store opholdsrum, udestue og central beliggenhed i Bramdrupdam

Her får I en rummelig villa på 176 m² med en særdeles attraktiv og central beliggenhed i Bramdrupdam. Huset er opført i 1962 og fremstår i god stand med gode muligheder for, at I kan sætte jeres eget moderne præg. Planløsningen er ideel til familielivet med store opholdsrum, fine disponible kvadratmeter og en dejlig udestue, som forlænger sæsonen og skaber en naturlig forbindelse mellem hjemmet og haven.

Køkkenet har en god størrelse med plads til spisebord, så hverdagens måltider og hyggelige stunder kan samles her. Herfra er der åben forbindelse til den store spisestue og videre til den indbydende stue. De store vinduespartier langs den ene side af stuen giver et flot og behageligt lysindfald, mens udestuen på den anden side bidrager med ekstra rumfornemmelse. En fin brændeovn sætter samtidig en hyggelig stemning på kølige dage. Fra stuen er der direkte adgang til udestuen, hvorfra terrassen og haven kan nydes i fulde drag.

Boligen rummer desuden to store værelser, hvoraf det ene tidligere har været opdelt i to og derfor giver fleksible muligheder, hvis familien har behov for flere værelser. Hertil kommer to badeværelser og et stort, praktisk bryggers med god plads til hverdagens funktioner. Kældrene tilbyder yderligere anvendelige kvadratmeter og kan indrettes til eksempelvis hobbyrum, opbevaring eller værksted alt efter jeres ønsker.

Udenfor venter både for- og baghave med bede, buske og græsplæne. I den private baghave finder I også terrasse og drivhus, som indbyder til udeliv, afslapning og grønne projekter. Bilen får plads i carporten, og i forlængelse heraf ligger to store skure med gode opbevaringsmuligheder. Beliggenheden gør hverdagen let med kort afstand til indkøb, cirka en kilometer til skole og nærhed til natur, legeplads og Trolldhestien. Kolding Storcenter ligger desuden mindre end to kilometer fra adressen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

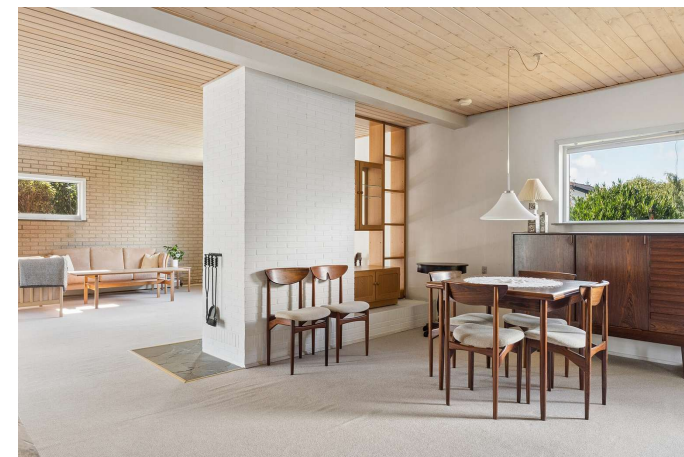
Dato: 24.09.2026



Stue



Udestue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Bryggers

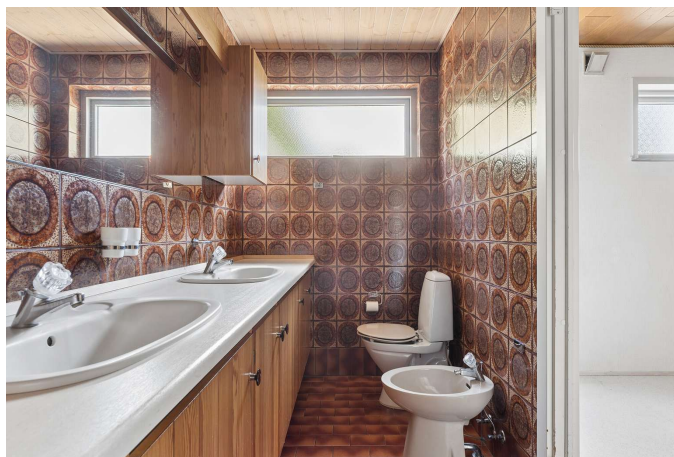
Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

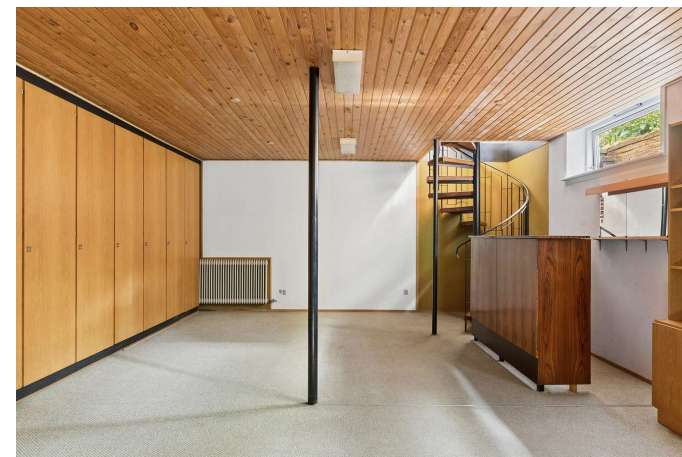
Dato: 24.09.2026



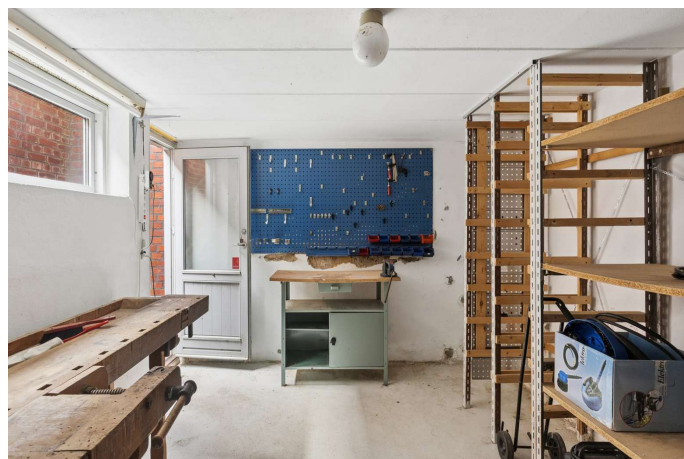
Soveværelse



Badeværelse



Kælder under stue



Kælder under værelse og badeværelse



Kælder under værelse og badeværelse



Dato: 24.09.2026



Kortdata © SDKE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 33ah Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.: 4384192
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962/1976

Arealer**

Grundareal: 703 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Indbygget udestue el. lign.: 15 m²
Carport: 25 m²
Udhus: 5 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.205.000
Grundværdi: 699.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.764.000
Grundlag for grundskyld: 559.200

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.11.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 0712-B1 - Surkjær - Gl. Donsvej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, Opvaskemaskine (2025), Vaskemaskine, Fryser (Kumme fryser), (Sælger oplyser at alle maskiner fungerede ved fraflytning og formodes fortsat at gøre det, men det garanteres ikke og der kompenseres ikke hvis ikke de fungerer.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug: 33 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug på varme var i 2025, MWh. 22,86, kr. 21.815.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
 Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.996	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	224	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.780	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Skorstensfejning	kr.	640	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.027.099
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.720		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.302 md. / 135.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.056 md. / 108.675 år v/26,42 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nørreled 16, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0659
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 24.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

Afvisninger fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes kælderens størrelse på 70 m², som jf. tilstandsrapporten er ca 79 m². Ligeledes nævnes carportens og overdækningens størrelse på 25 m², som jf. tilstandsrapporten er 60 m². BBR-meddelelsen melder at taget på carporten er asbest, men det er retteligt termoplader jf. sælger.

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2018 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2025. BlueKolding oplyser, at det først bliver efter 2035 der sker noget. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Medfølgende tilbehør

Sælger oplyser, at alle maskiner fungerede ved fraflytning og formodes fortsat at gøre det. Dette garanteres dog ikke og der kompenseres ikke, såfremt de ikke fungerer.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. Vi glæder os til at møde dig.