

REAL



Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	290
Kontant	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.475	Grund m ²	1.222
Byggeår/ombygget	1966/1977	Energimærke	C +

Sagsnr. **727107**

RealMæglerne Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

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: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026



OBS der oplyses et boligareal på 314 m² i salgsvideoen, dette er forkert. Det korrekte boligareal er 290 m².

Velkommen til Birkevej 3A – en særdeles rummelig og alsidig villa med hele 314 boligkvadratmeter fordelt på to plan. Her får I en ejendom, der kombinerer god plads, fleksible indretningsmuligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på både byliv og natur.

Boligen fremstår med en gennemtænkt planløsning, hvor stueplan byder på et stort og indbydende opholdsmiljø med køkken/alrum som naturligt samlingspunkt. Her er der god plads til både hverdag og gæster – og med direkte adgang til spiseafdeling og stue skabes en skøn sammenhæng i hjemmet. Fra stueplan er der desuden udgang til terrasse og have, som indbyder til udeliv i rolige og private rammer.

På etagen finder I flere gode værelser samt badeværelse, hvilket gør boligen ideel til børnefamilien. 1. sal rummer yderligere opholdsrum og værelser, herunder et stort alrum samt soveafdeling med tilhørende badeværelse og sauna – perfekt som forældreafdeling.

Ejendommen rummer hele 7 værelser og 2 badeværelser, hvilket giver masser af plads til den store familie eller jer, der ønsker ekstra rum til hobby, hjemmekontor eller gæster.

Boligen åbner desuden op for en række spændende anvendelsesmuligheder – herunder flerfamiliebolig, 2-generations bolig eller kombination af bolig og erhverv. Med den gode indretning er det oplagt at opdele huset i flere afsnit, hvis behovet er der.

Udendørs venter en god og overskuelig grund med plads til både leg, afslapning og haveliv. Hertil får I carport samt flere udhuse med gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Samtidig har I i rolige omgivelser tæt på natur og

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: Frederik Trans



Adresse: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026





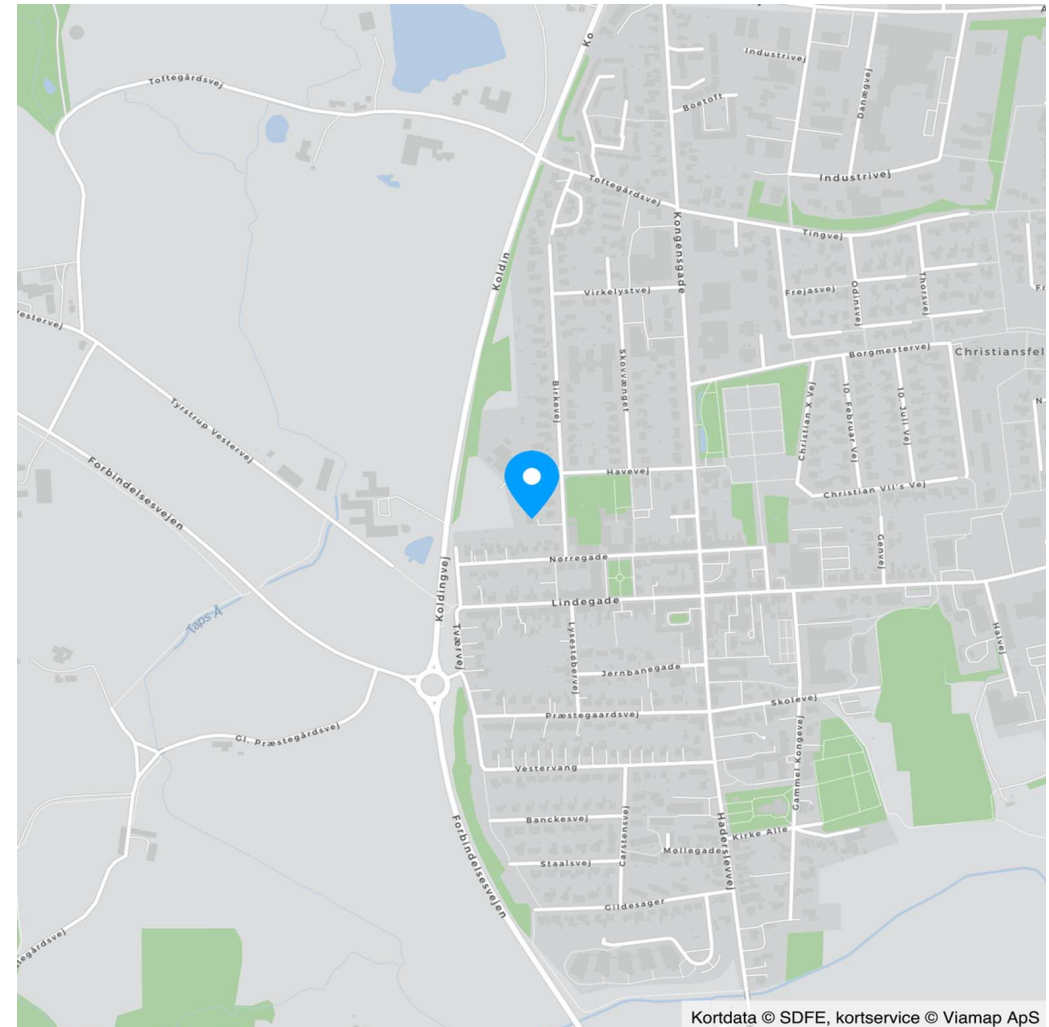
Adresse: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 591 Tyrstrup Ejerlav, Tyrstrup m.fl.
BFE-nr.: 1511803
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.397.000
Grundværdi: 397.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.917.600
Grundlag for grundskyld: 317.600

Arealer**

Grundareal: 1.222 m²
Boligareal i alt: 290 m²
- heraf Fritliggende enfami- 314 m²
liehus
Øvrige arealer:
Carport: 42 m²
Udhus: 16 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 6 m²

** 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: 14.12.1977 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 1313-B3 - Christiansfeld Nord
Lokalplan 1311-41 (1) - Christiansfeld bymidte bevarende lokalplan

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - Kongensgade - Midt - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), år 2035-2040

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Olietank: afblændet jf. BBR

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Emhætte (Silverline), Ovn (Voss), Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (Blomberg), Mikrobølgeovn (Voss Combi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 50.000 Forbrug: 32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.780	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	229	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	11.856	I alt	kr.	3.032.350
Renovation	kr.	4.304			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.697			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.055 md. / 156.657 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Birkevej 3A, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727107
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 16.06.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.139.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.019.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

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

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Efterregulering af ejendomsskatter

Om efterregulering af ejendomsskatter

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.