

REAL



## Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>1.625.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.464</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>532</b>
Byggeår/ombygget	<b>1931/1998</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **727109**

**RealMæglerne** Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/727](http://www.realmaeglerne.dk/727)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026



Velkommen til Kongensgade 55 – en velholdt og indflytningsklar villa med en attraktiv og central beliggenhed i Christiansfeld. Her bor du i kort afstand til alle hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør boligen særligt velegnet til børnefamilien.

Ejendommen er opført i 1931 og ombygget i 1998 og fremstår i dag pæn og velholdt. Boligen rummer 138 veldisponerede boligkvadratmeter samt en yderst anvendelig kælder på 70 m<sup>2</sup>. Hertil kommer en garage på 30 m<sup>2</sup> samt en overskuelig grund på 532 m<sup>2</sup>, der giver gode rammer for både leg, ophold og haveprojekter.

I stueplan bydes du velkommen i entréen med adgang til et badeværelse. Herfra træder du ind i en stor og lys stue med god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Den tilstødende spisestue skaber en naturlig sammenhæng i boligen og har direkte udgang til den rummelige terrasse, som indbyder til hyggelige stunder med familie og venner i de varme måneder. Køkkenet er funktionelt indrettet med gode arbejdsflader og en praktisk hverdag i fokus.

På 1. salen finder du tre gode værelser med fine størrelser og fleksible anvendelsesmuligheder – perfekt som soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor. En central fordelingsgang binder etagen sammen.

Kælderen fremstår tør og særdeles brugbar med flere disponible rum, der egner sig til opbevaring, hobbyrum eller træning. Herudover findes et større badeværelse, hvilket giver ekstra komfort og fleksibilitet i hverdagen.

Alt i alt får du her en indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed, gode kvadratmeter og mange anvendelsesmuligheder – ideel for familien, der ønsker både plads og nærhed til byens faciliteter.

### 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.

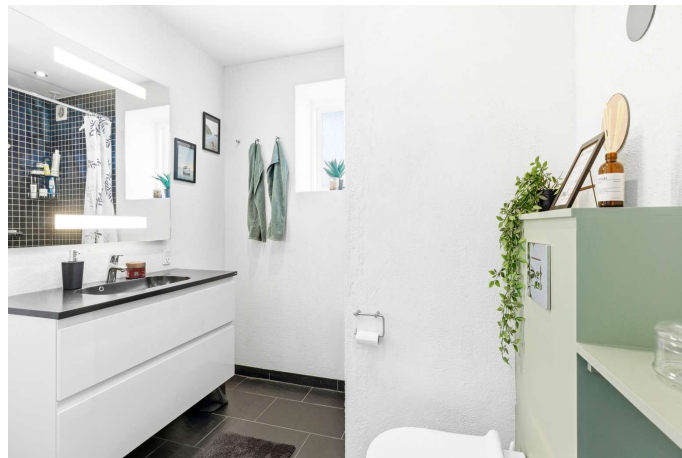
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026





Adresse: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026





Adresse: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 168 Tyrstrup Ejerlav, Tyrstrup  
BFE-nr.: 5170373  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1931/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.310.000  
Grundværdi: 279.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.048.000  
Grundlag for grundskyld: 223.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 532 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Garage: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.06.1930 - Dok om byggelinier mv, se matr 13 Torning 41\_TOR\_13  
- Nr. 2: 01.12.1930 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 3: 14.06.1990 - Lokalplan nr. 1.54., se matr 77 41\_TYR\_77

**Planer**

Kommuneplan 1313-B2 - Christiansfeld Nord  
Lokalplan 1.54 - OMRÅDET NORD FOR TOFDTEGÅRDSV.TØMMERV.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Teknisk Varmeplanskitse ( Tømmervænget Christiansfeld og Industrivej, Industri Nord Christiansfeld)  
<https://www.kolding.dk/media/nnuh5wba/teknisk-varmeplanskitse-2022.pdf>  
<https://www.kolding.dk/media/nnuh5wba/teknisk-varmeplanskitse-2022.pdf>

Spildevandsplan: Kloakopland - Kongensgade - Nord - 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.

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia  
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.: 17.420                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Naturgas  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.345	Kontantpris	kr.	1.625.000
Grundskyld	kr.	2.478	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
Rottebekæmpelse	kr.	162	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejer	kr.	573	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.141	I alt	kr.	1.654.150
Renovation	kr.	3.872			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.570			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.866 md. / 106.396 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.103 md. / 85.231 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kongensgade 55, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 727109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 30.04.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.308.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 63.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)**

Produktions[/installations]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.

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

**Efterregulering af ejendomsskatter**

Om efterregulering af ejendomsskatter

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.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

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

**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.

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.