

Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**198**
Kontant	**3.345.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.583**	Grund m^2	**986**
Byggeår/ombygget	**1928/1983**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **702-0609**

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

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
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: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000
Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583
Dato: 12.11.2026



Indflytningsklar villa med stor garage, vestvendt træterrasse og attraktiv beliggenhed i Nr. Bjert

Velkommen til en virkelig flot og indflytningsklar villa i Nr. Bjert, hvor charme, funktionalitet og en gennemtænkt planløsning går hånd i hånd. Boligen rummer 198 m² fordelt på 1,5 plan og fremstår særdeles indbydende med en atmosfære, der straks giver lyst til at flytte ind. Her får du en bolig, som både er praktisk i hverdagen og har masser af plads til familien, der ønsker gode rammer tæt på alt det, man har brug for.

Stueplan byder på et stort soveværelse, samt et stort og flot køkken-alrum, som står skarpt og fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er god plads til både madlavning, samvær og hyggelige middage, og de lyse omgivelser skaber en dejlig fornemmelse af rummelighed. Derudover finder du et lækkert bryggers samt et pænt badeværelse, der fuldender et meget funktionelt og velindrettet plan. På 1. sal venter tre gode værelser, et fællesrum og en hems, som giver ekstra fleksibilitet til både børn og gæster. På 1. sal er der også endnu et flot badeværelse, så hverdagen glider let for hele familien.

Udenfor fortsætter de gode oplevelser med en vestvendt træterrasse, hvor du kan sidde helt ugeneret og nyde eftermiddagssolen og de lange sommeraftener i fred og ro. Den afskærmede baghave er anlagt med græs og giver et overskueligt og indbydende uderum, som både er nemt at holde og skønt at bruge. Hertil kommer en stor garage med port og lift, der er et oplagt plus for den pladskrævende hobby, bilentusiasten eller den, der ønsker ekstra opbevaringsmuligheder. Beliggenheden i Nr. Bjert er attraktiv med kort afstand til skole, indkøb og alle hverdagens fornødenheder. En sjældent velholdt bolig med masser af plads, flot stand og en beliggenhed, der gør livet nemt.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

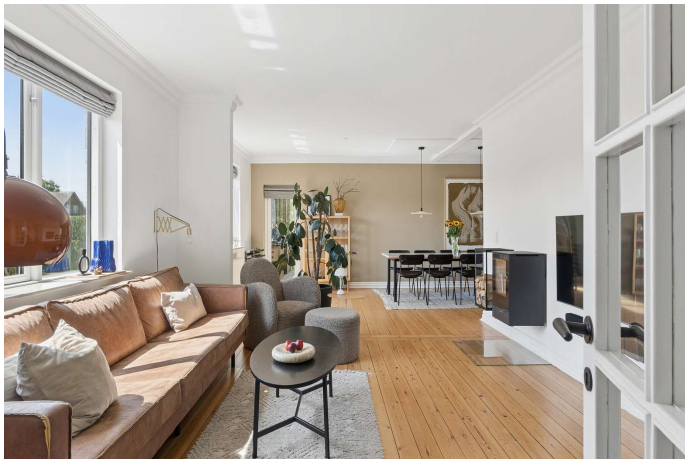
Dato: 12.11.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

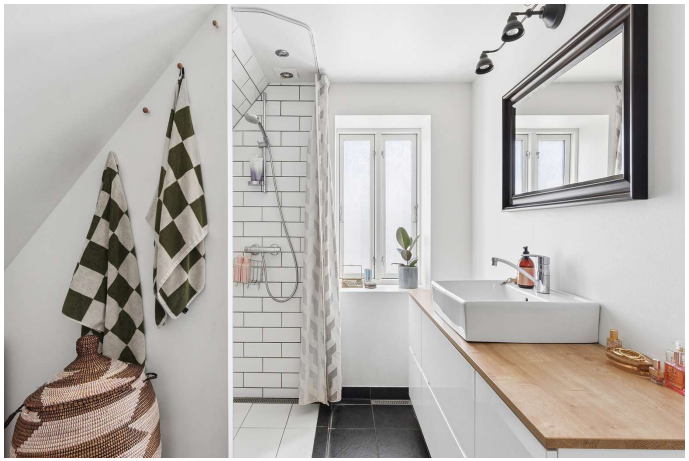
Dato: 12.11.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Alrum



Garage



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

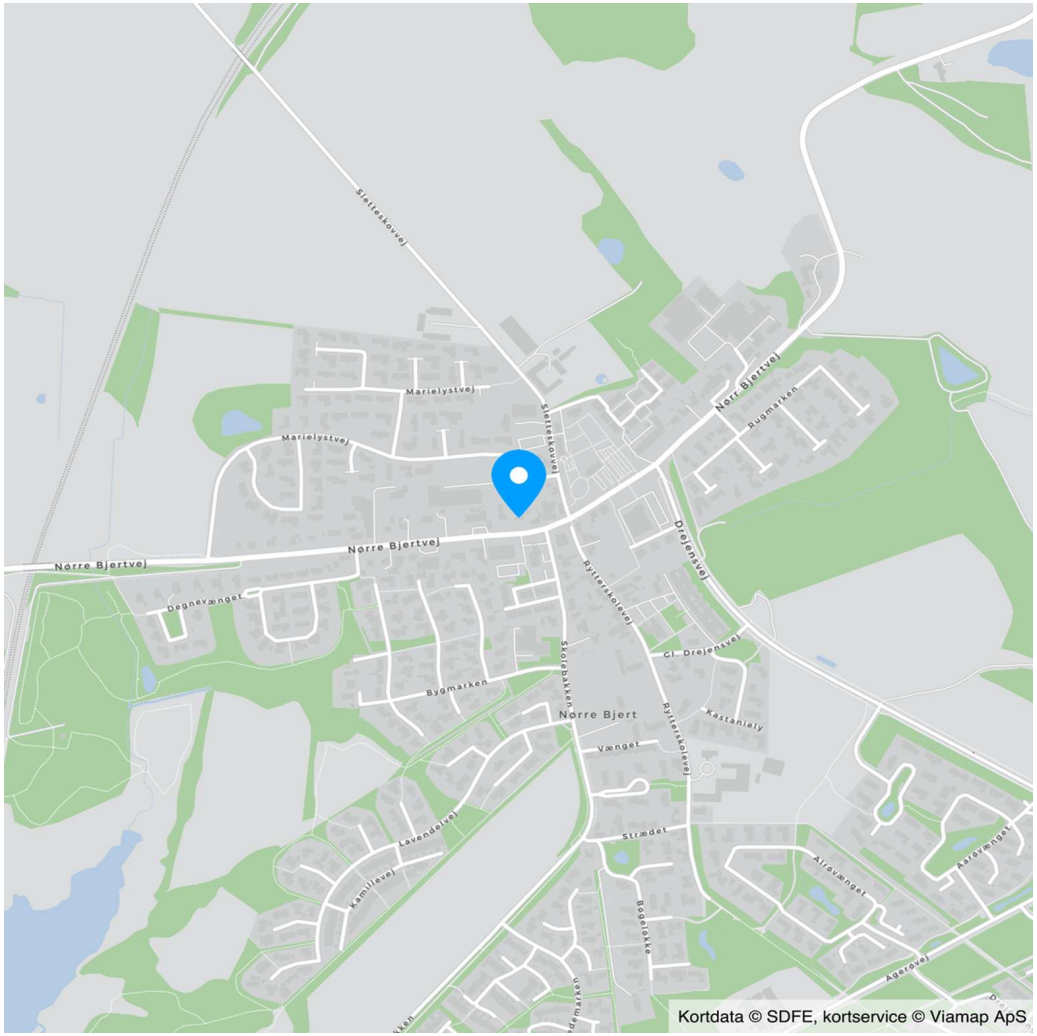
Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	11ab Nr. Bjert By, Nr. Bjert
BFE-nr.:	4388853
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1928/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.313.000
Grundværdi:	805.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.850.400
Grundlag for grundskyld:	644.000

Arealer**

Grundareal:	986 m²
Boligareal i alt:	198 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m²
Garage:	71 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: 25.05.1916 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 11.10.1969 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 0531-B1 - Nr. Bjert

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Bauknecht), Opvaskemaskine (ASKO), Emhætte, Køleskab (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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.: 25.500 Forbrug: 28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug var i 2025: 22,633 MWh, kr. 21.627

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 702-0609
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.437
Grundskyld	kr.	7.148
Renovation	kr.	3.637
Rottebekæmpelse	kr.	219
Skorstensfejning	kr.	640
Husforsikring	kr.	9.909
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.990

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.385.199

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.765 md. / 225.185 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.038 md. / 180.456 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Nr. Bjertvej 83, Nr Bjert, 6000 Kolding Kontantpris: kr. 3.345.000	Sagsnr.: 702-0609 Ejerudgift/md.: kr. 2.583	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.624.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 265.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Bevaringsværdi:
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5. Dette betyder, at der vil være begrænsninger
på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

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

Bygge og beskyttelseslinjer:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Kirkebyggelinjer.

Afvigelser fra BBR:
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes arealet for boligen, der skønnes afviger fra BBR jf. tilstandsrapporten.

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. 2026 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2028. Jf. mail fra BlueKolding vil der først ske noget efter 2030. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.