



**REAL**

## Åstorpvej 16, 6093 Sjølund

|            |                |                      |            |
|------------|----------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>82</b>  |
| Kontant    | <b>995.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.559</b>   | Grund m <sup>2</sup> | <b>800</b> |
| Byggeår    | <b>1958</b>    | Energimærke          | <b>G</b>   |

Sagsnr. **702-0134**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://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: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026



### Indflytningsklar villa i skønne Sjølund

Drømmer I om en flot og indbydende villa, som oveni købet er indflytningsklar? Så er denne charmerende ejendom på 132 etagemeter lige noget for jer!

Træd ind i et veludnyttet stueplan, hvor I mødes af en rummelig entré. Her finder I to gode værelser. Køkkenet har fint med plads til både madlavning og opbevaring. I stuen kan du nyde hyggelige stunder med plads til både spisebord og sofagruppe, og derfra er der direkte udgang til en skøn terrasse. Kælderen byder på 50 disponible kvadratmeter, der bare venter på at blive udnyttet efter jeres behov.

Udenfor venter jer en dejlig privat have med masser af plads til leg og hygge, samt en stor terrasse. Til ejendommen hører også stor isoleret garage på 46 m<sup>2</sup>, der giver god plads til opbevaring.

I bosætter jer i et godt lokalsamfund med omkring 600 indbyggere. Alle hverdagens fornødenheder med skole og lokal købmand er indenfor kort afstand, ligesom der er et godt foreningsliv med sportfaciliteter og en moderne multihal. For pendleren er placering ideel, med kort afstand til motorvejsnettet og Kolding kan nås indenfor 15 minutter i bil.

Boligbutikkerne Kolding kan hjælpe dig med finansieringen af din nye bolig. Kontakt os, og lad os guide dig igennem hele processen.

### 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: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

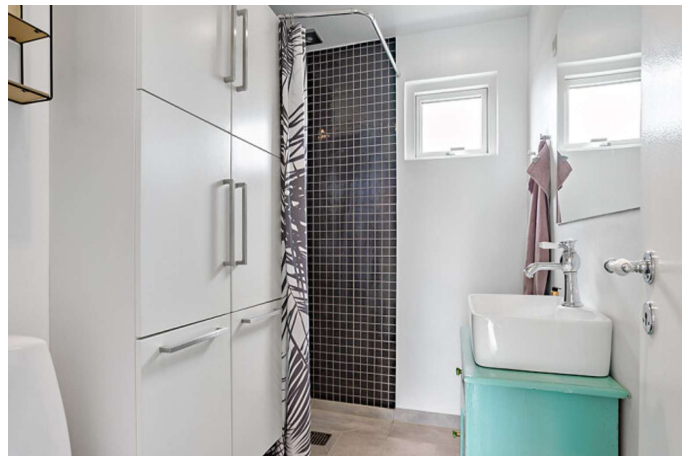
Dato: 24.04.2026



Adresse: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026



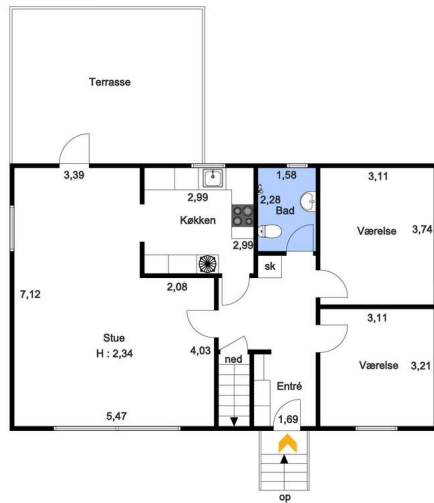


Adresse: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

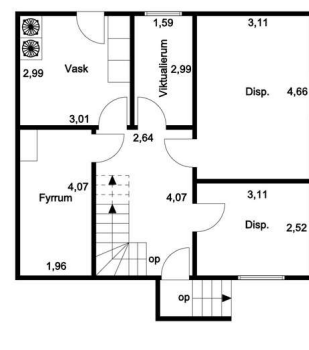
Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026

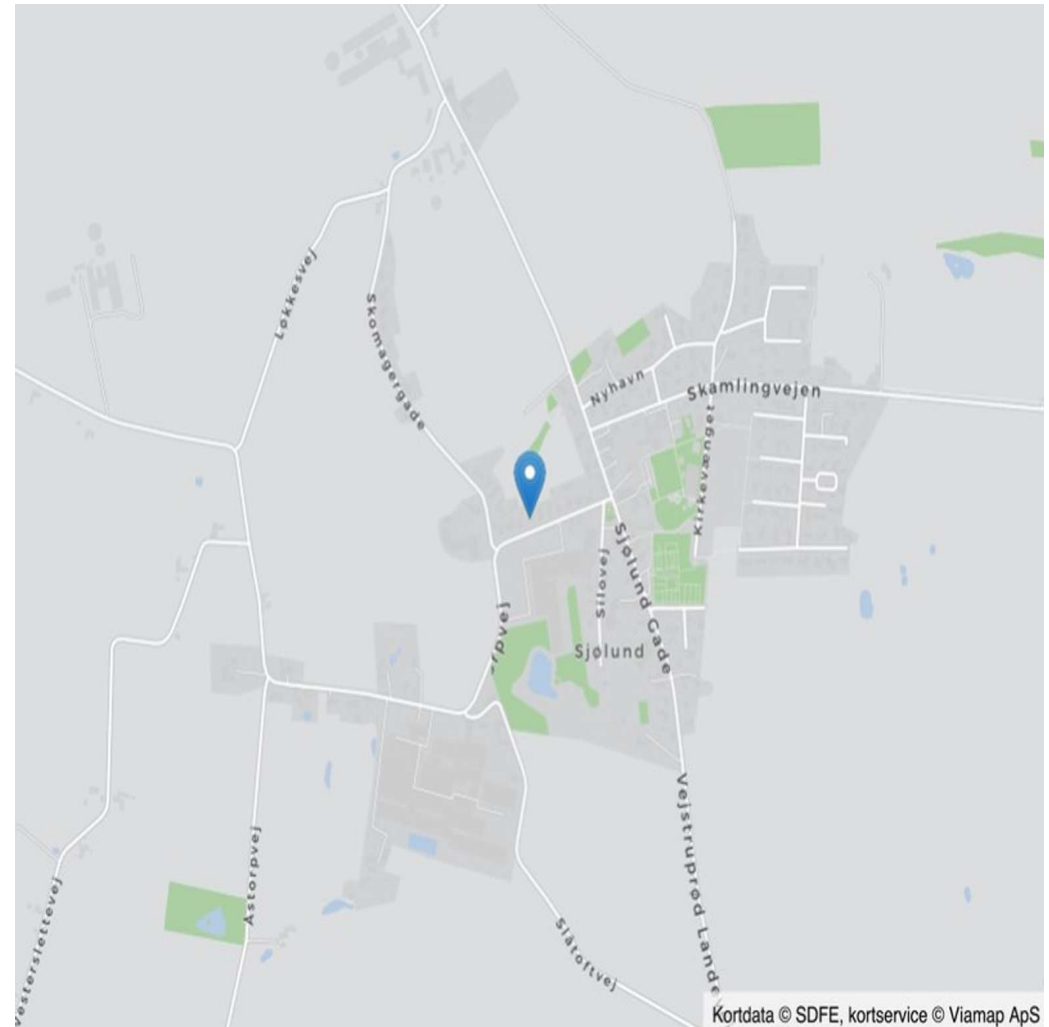
### Stueplan



### Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Villa                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Kolding                          |
| Matr.nr.:           | 31ao Sjølund By, Vejstrup        |
| BFE-nr.:            | 5069269                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgasfyr                      |
| Opført/ombygget år: | 1958                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.080.000 |
| Grundværdi:                  | 594.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 864.000   |
| Grundlag for grundskyld:     | 475.200   |

**Arealer\*\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 800 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 82 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Kælder:           | 50 m <sup>2</sup>  |
| Garage:           | 46 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 1331-BE1 - Sjølund  
Lokalplan 3.69. - SJØLUND BY

Tilbehør:

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

Kogeplade: Ukendt - Ovn: Ukendt - Emhætte: Ukendt - Køleskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.675                      Forbrug: 2.905 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 4.406  | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 995.000   |
| Grundskyld              | kr. | 5.275  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 7.850     |
| Renovation              | kr. | 3.909  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.002.850 |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 123    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Husforsikring (anslået) | kr. | 5.000  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år  | kr. | 18.713 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.477 md. / 65.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.386 md. / 52.630 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: Åstorpvej 16, 6093 Sjølund  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0134  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

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

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan jf. Ejendomsdatarapport

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret kirkebyggelinjer

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ændring af status er 2024 og planlagt ikrafttrædelse er 2026. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 350.000 jf. tingbogsattest pr. d. 22.03.2024

# 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 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.