

**REAL**



## Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>174</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.028</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>954</b>
Byggeår/ombygget	<b>1951/1978</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **702-0535**

**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: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026



### Charmerende villa i naturskønne omgivelser i Lunderskov

Velkommen til denne skønne villa, der tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 174 kvadratmeter fordelt over to plan, er dette hjem ideelt for familien, der ønsker god plads og et indflytningsklart hjem. Bygget i 1951, har ejendommen bevaret sin charme samtidig med at den er blevet opdateret til moderne standarder.

Den veludnyttede planløsning sikrer optimal brug af hver kvadratmeter, hvilket gør det nemt at indrette efter dine behov. Køkkenet - hvorfra der også er adgang til husets bryggers - er hjertet i hjemmet med sine moderne faciliteter og åbner op mod spiseområdet, hvor familien kan samles om måltiderne. Herfra er der udsigt til de grønne marker og den skønne natur.

I stueplan finder du også en charmerende stue, hvor der igen er udsigt til markerne, et badeværelse samt et værelse. 1. sal byder yderligere på hele fire gode værelser.

Udenfor finder du en dejlig fliseterrasse perfekt til sommerens grillfester eller afslapning med en god bog. Græsplænen inviterer til leg og aktiviteter for både børn og voksne. Derudover byder ejendommen på et praktisk skur samt en garage, som giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for værksted.

Beliggende kun tre kilometer fra alle fornødenheder i Lunderskov betyder denne villa også let adgang til dagligdagens bekvemmeligheder såsom skoler, butikker og offentlig transport. Samtidig er området kendt for sin smukke natur; her kan I nyde gåture i de omkringliggende grønne områder eller tage cyklen ud på eventyr.

### 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.

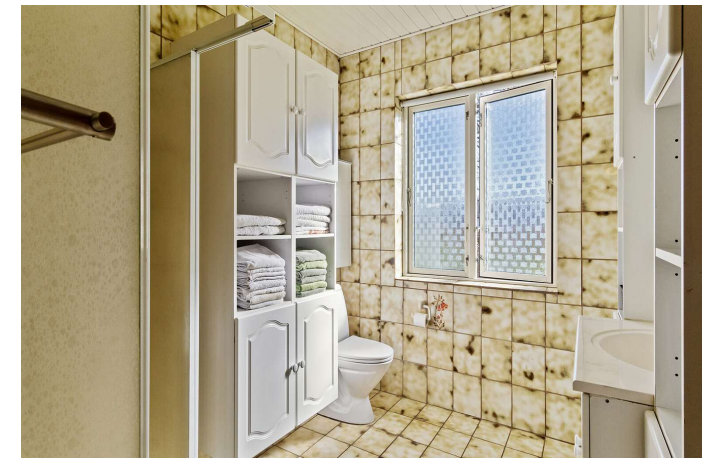
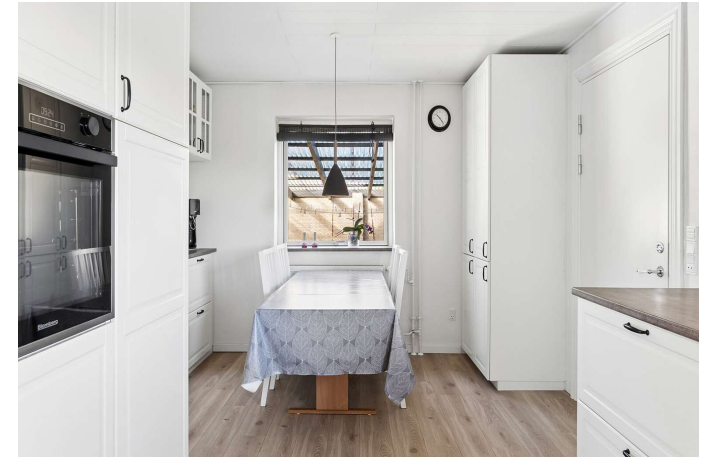
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026





Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026





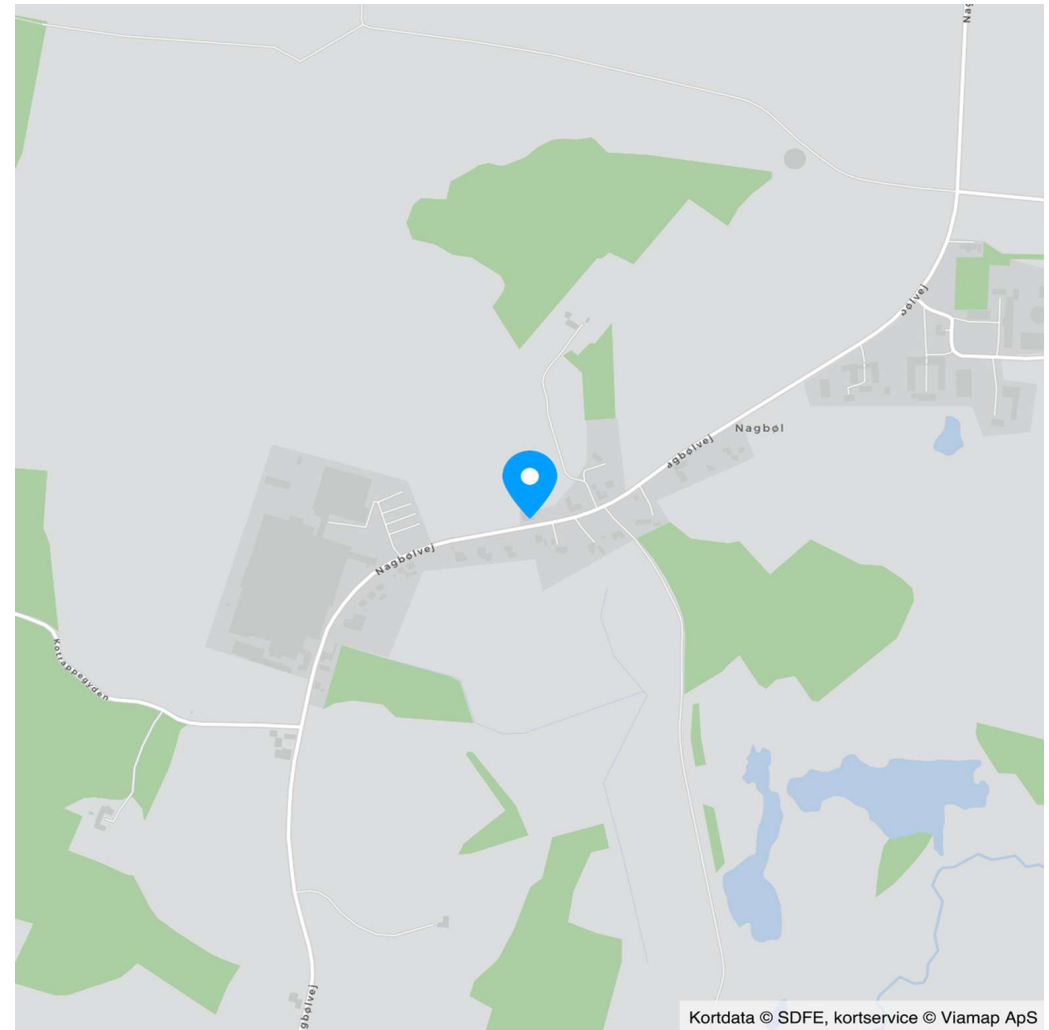
Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 19s Nagbøl By, Skanderup  
BFE-nr.: 5027350  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1951/1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.246.000  
Grundværdi: 344.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 996.800  
Grundlag for grundskyld: 275.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 954 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 174 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 5 m<sup>2</sup>  
Garage: 38 m<sup>2</sup>  
Udhus: 74 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: 10.02.1989 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Bauknecht), Opvaskemaskine (Bauknecht), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

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.: 18.000 Forbrug: 5.432 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025: 4.000 kilo træpiller, kr. 10.360.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.084	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.055	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	1.597	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	230	I alt	kr.	1.019.767
Husforsikring	kr.	10.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.337			

**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 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.426 md. / 53.116 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Nagbølvej 43, Nagbøl, 6640 Lunderskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 702-0535  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.05.2026

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. 822.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 205.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 205.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.03.2026

**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.

**Planforhold:**

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

**Afvigelser fra BBR:**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes "AFLØB TIL TRIXTANK" som ikke længere eksisterer.

# 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.