

Sydbanen 6, 6093 Sjølund

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**3.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.279**	Grund m^2	**1.213**
Byggeår	**2016**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **727119**

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

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
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: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026



Moderne familievilla med imponerende garagefaciliteter

På et lukket vænge i et roligt og familievenligt område i Sjølund finder I denne velholdte villa fra 2016 med hele 165 veldisponerede boligkvadratmeter og garagefaciliteter, som hører til blandt de absolut sjældne.

Boligen er indrettet med fokus på familielivet og byder på et stort køkken-alrum og stue i åben forbindelse, som skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her er god plads til både spisebord, sofagruppe og hyggelige stunder med familie og venner.

Børneafdelingen består af tre store værelser samt eget badeværelse, hvilket giver optimale rammer for familiens yngste. I den modsatte ende af huset finder I en separat forældreafdeling med soveværelse og eget badeværelse, så både børn og voksne kan nyde hver deres private område.

Ejendommen skiller sig særligt ud med sine fantastiske garageforhold. Den ene garage er hele 74 m² og opvarmet, hvilket giver perfekte muligheder til hobby, værksted, opbevaring eller bilentusiasten. Derudover findes endnu en garage på 60 m², som i dag fungerer som en naturlig del af hverdagen og giver masser af ekstra plads.

Her får I en moderne og indflytningsklar villa med en gennemtænkt planløsning, masser af plads og nogle garagefaciliteter, som sjældent ses på almindelige villaejendomme.

En ejendom der skal opleves for at få det fulde indtryk af de mange muligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026













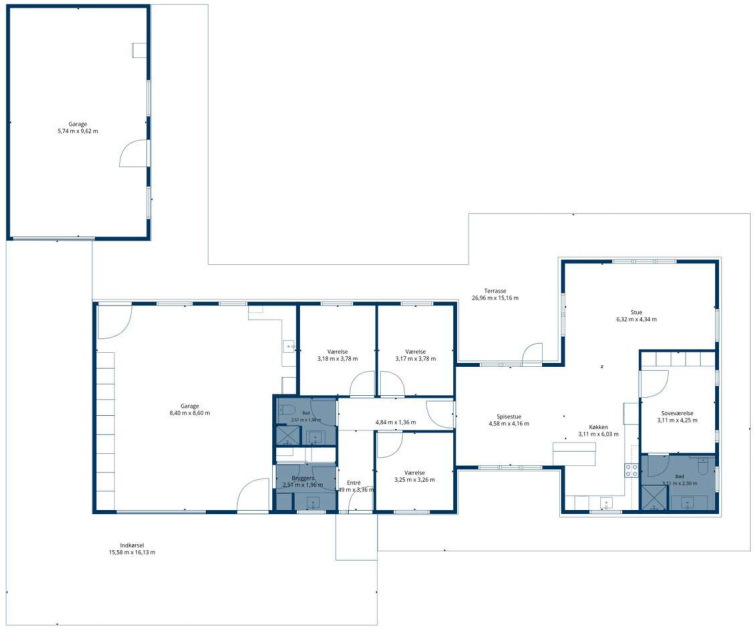
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

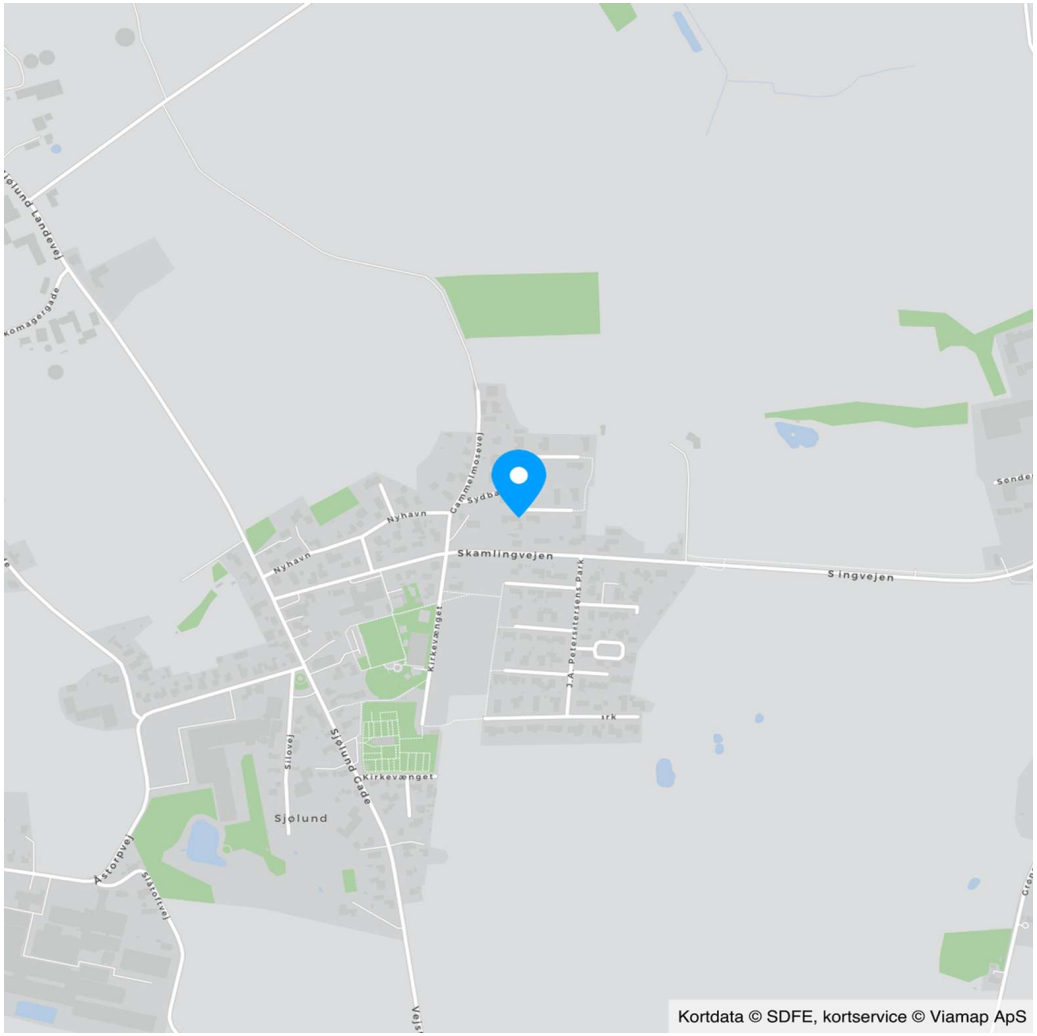
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	33q Sjølund By, Vejstrup
BFE-nr.:	100019904
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.495.000
Grundværdi:	879.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.996.000
Grundlag for grundskyld:	703.200

Arealer**

Grundareal:	1.213 m²
Boligareal i alt:	165 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	74 m²
Udhus:	60 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.

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

Køleskab (Gram), Emhætte (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Mikrobølgeovn (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.03.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr matr. 33 F -
- Nr. 2: 09.03.2007 - Lokalplan nr. 3.138, vedr. 33f og 33m
- Nr. 3: 21.09.2011 - Servitut om kloakanlæg i byområde

Planer
Kommuneplan 1331-B1 - Sjølund
Lokalplan 3.138 - Boligområde ved Gammelmosevej i Sjøllund
Lokalplan 3.138-01 - Boligområde ved Gammelmosevej i Sjølund - tillæg 1 til lokalplan 3.138

Varmeplan: Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner
Spildevandsplan: Ejendommen er beliggende i et område med spildevands-planer
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Anvendelsesbegrænsninger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.294 Forbrug: 716 m3
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurenet
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.

Plantegning
Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Privat fællesvej
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727119
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180
Grundskyld	kr.	7.806
Rottebekæmpelse	kr.	258
Husforsikring	kr.	5.231
Renovation	kr.	3.872
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.346

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.333.567

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.504 md. / 222.046 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.828 md. / 177.932 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

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Sydbanen 6, 6093 Sjølund Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 727119 Ejerudgift/md.: kr. 2.279	Dato: 11.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.884.000 Nr. 5: hovedstol kr. 500.000 Nr. 6: hovedstol kr. 191.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.