



REAL

Åstorpvej 16, 6093 Sjølund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	82
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.555	Grund m2	800
Byggear	1958	Energimærke	G

Sagsnr. **702-0134**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings 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. 1.555

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 m2, 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.

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.

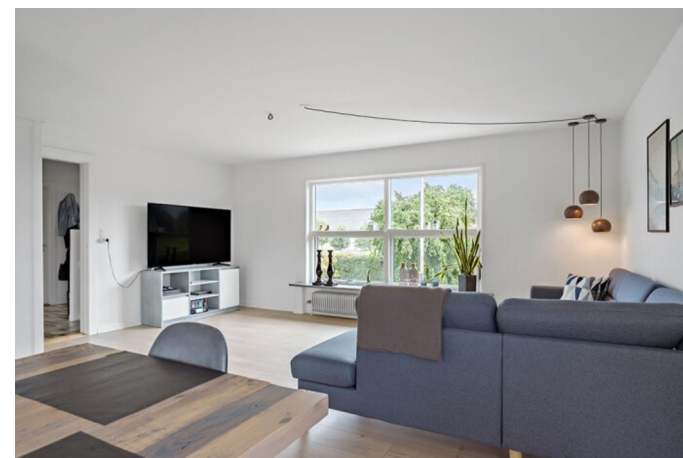
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

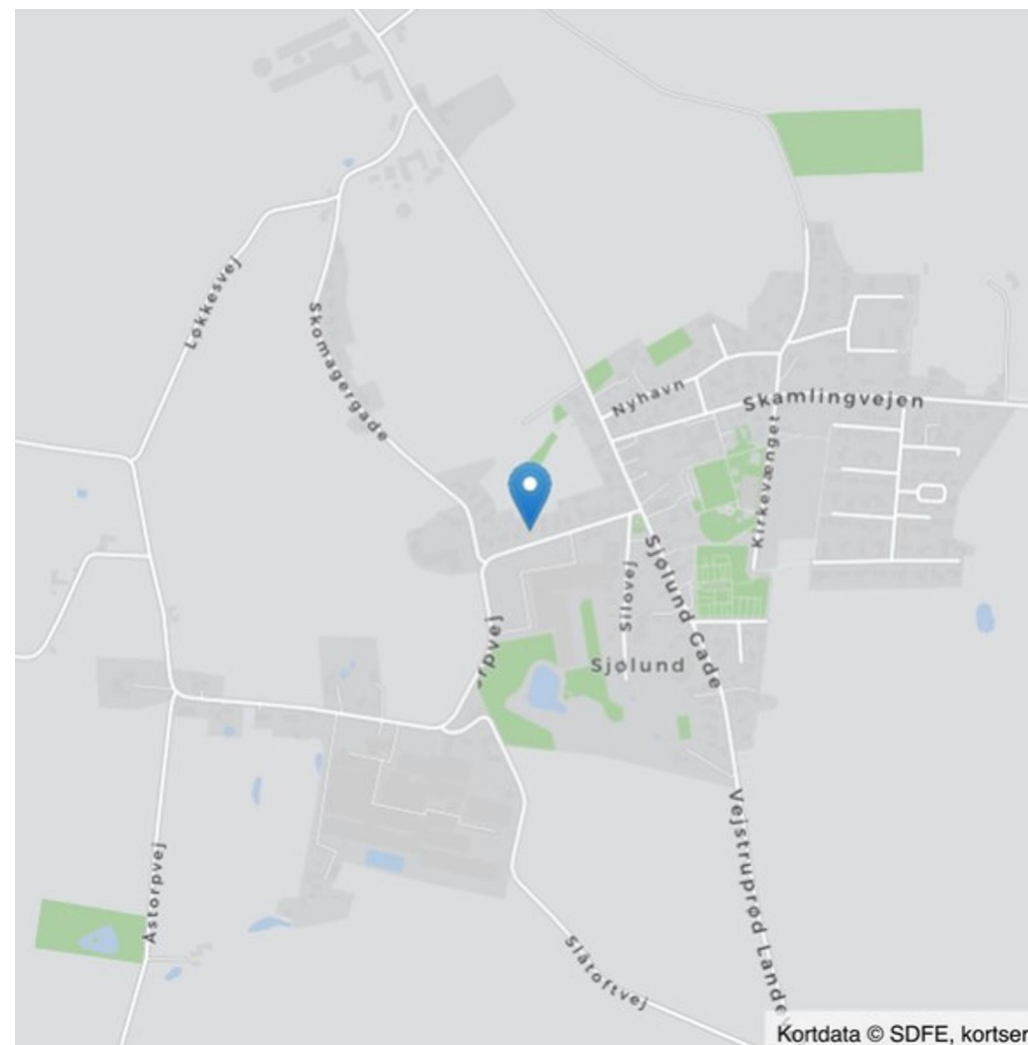
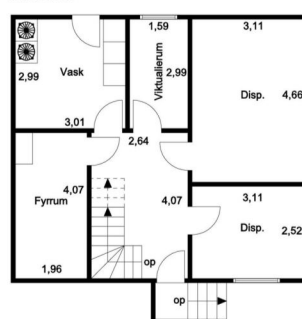
Dato: 29.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Kortdata © SDFE, kortservi

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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	31 ao Sjølund By, Vejstrup
BFE-nr.:	5069269
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1958

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Garage:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan (3.69.) SJØLUND BY

Kommuneplan:

Kolding Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.675 Forbrug: 2.904,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G.



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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026

medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

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



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

Sagsnr.: 702-0134
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.512
Renovation	kr.	3.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	70	Omkostninger til købers rådgiver(e), ansået	kr.	7.500
Husforsikring (anslået)	kr.	5.000	I alt	kr.	1.018.862
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år			18.660		

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 5.384 md./ 64.607 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.371 md./ 52.447 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 1.555

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.006.000	1.006.000	823.425	DKK	1	52.425	21,50	4,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.**