

Fynslundvej 50, 6064 Jordrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**233**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.487**	Grund m^2	**15.572**
Byggeår	**1932**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **702-0580**

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026



Idyllisk bolig med masser af plads og naturskønne omgivelser

Velkommen til et rummeligt og indflytningsklart stuehus på 233 m², hvor sjæl, detaljer og historie går hånd i hånd med en skøn beliggenhed midt i naturen. Den karakterfulde bolig fra 1932 byder på en stemningsfuld atmosfære og en planløsning, der giver plads til både familieliv, samvær og ro. Her får du et hjem, hvor lyset, udsigten og de mange anvendelsesmuligheder skaber en helt særlig ramme om hverdagen.

Stueetagen rummer et stort og indbydende køkken-alrum med god plads til spisebord og hyggelige stunder, mens den tilstødende stue med masseovn indbyder til varme aftener og afslappet samvær. Fra køkkenet og opholdsrummene er der dejlig udsigt over haven og de omkringliggende marker. På etagen findes også et soveværelse med direkte dør til haven samt yderligere to gode værelser, badeværelse, bryggers og entré med trappe til førstesalen.

På 1. salen fortsætter de gode rammer med en stor opholdsstue med loft til kip, hvor vinduerne åbner op for et smukt kig over landskabet. Herudover er der tre værelser, hvoraf det ene har hems, hvilket giver ekstra fleksibilitet til både børn, gæster, hobby eller hjemmearbejde. Kælderen giver desuden praktisk plads til opbevaring.

Ude venter en fredelig og naturrig ramme med stor have, træer, beplantning og en bæk, der understreger stedets idylliske stemning. Her er både drivhus, terrasse, en tidligere stald, værksted med gulvvarme samt en shelter, som inviterer til udeliv og hyggelige stunder året rundt. Beliggenheden er samtidig særdeles praktisk med kun 5 minutter til Jordrup og Fynslund skole, børnehus, hal og nyopført medborgerhus, 12 minutter til Lunderskov og 15 minutter til Kolding. Troldhedestien og Hartesløjfen og diverse spor i landskabet, kan nåes af stier direkte fra ejendommen.

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026



Opholdsstue



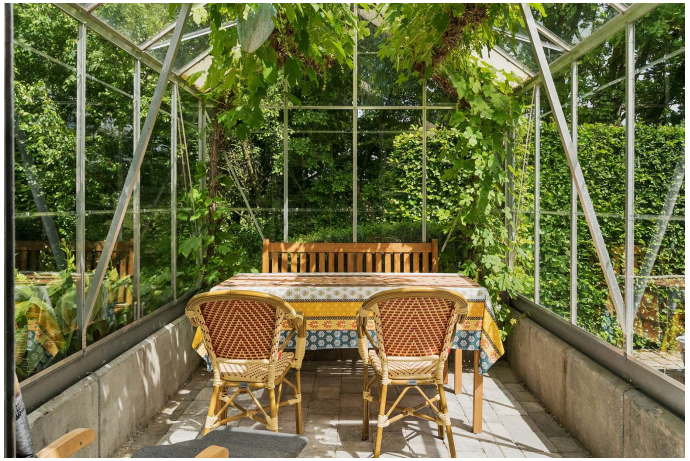
Værelse



Værelse



Værksted



Drivhus



Luftfoto

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

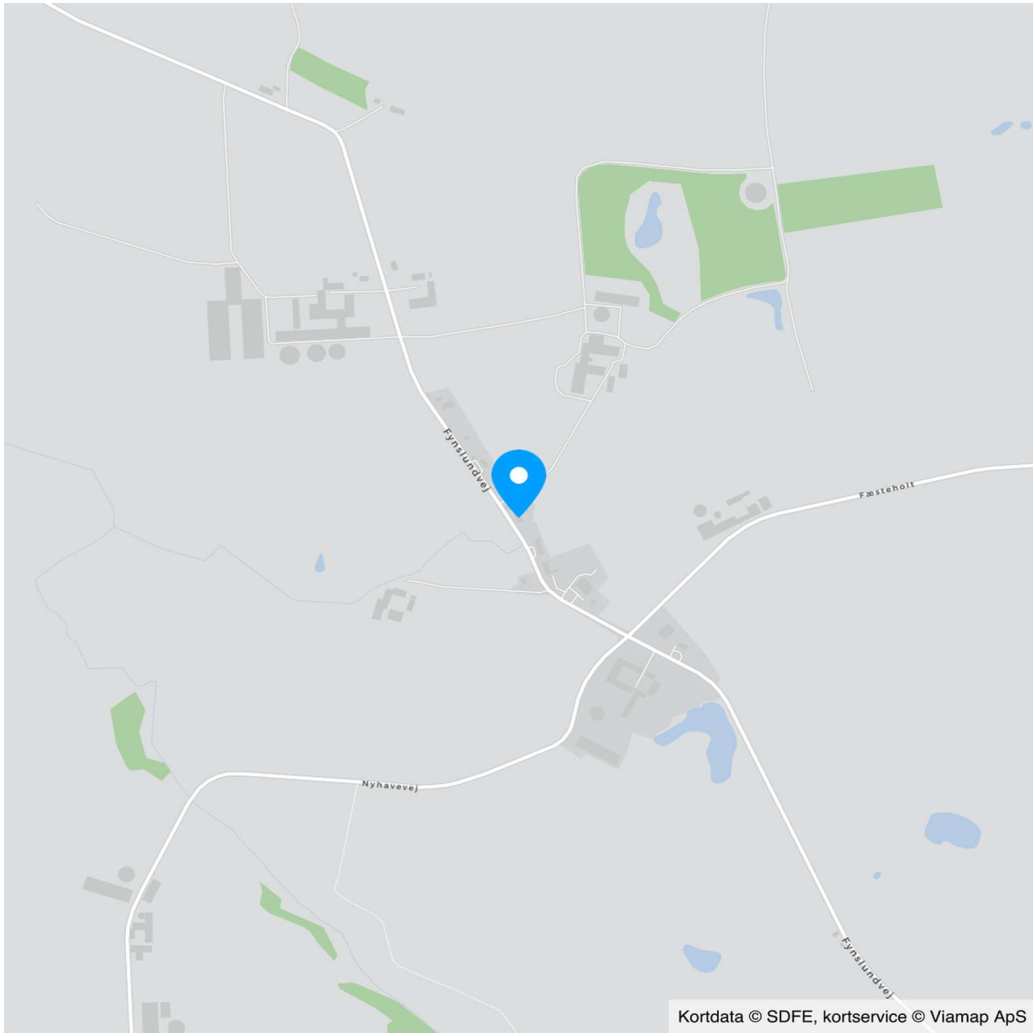
Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026



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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	3e Vrå By, Lejrskov m.fl.
BFE-nr.:	9168001
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.868.000
Grundværdi:	826.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.494.400
Grundlag for grundskyld:	660.800

Arealer**

Grundareal:	15.572 m²
- heraf vej	285 m²
Boligareal i alt:	233 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	14 m²
Udhus:	87 m²
Udhus:	71 m²
Udhus:	12 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: 23.12.1941 - Dok om branddam mv hvorfra 3t
- Nr. 2: 20.08.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A
- Nr. 4: 04.05.2015 - Servitut om kloakanlæg

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

Ovn (Blomberg), Emhætte, Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Gaskomfur (Voss)

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026

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.: 22.200 Forbrug: 7 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Masse-/stenovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug på varme var 4-5 tons træpiller, svarende til 10.000-12.000 kr.

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

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

Energimærkning: Energimærke D

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

Natur, skov og landbrug:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur

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: Fynslundvej 50, 6064 Jordrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.621
Grundskyld	kr.	7.335
Renovation	kr.	3.518
Rottebekæmpelse	kr.	259
Skorstensfejning	kr.	1.943
Husforsikring	kr.	9.169
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.845

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.527.350

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.244 md. / 134.922 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 Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

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. 600.000
Nr. 5: hovedstol kr. 765.000

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 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.