



REAL

## Storgaden 78, 6052 Viuf

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>226</b> |
| Kontant    | <b>1.450.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.326</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>811</b> |
| Byggeår    | <b>1908</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **702-0567**

**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: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026



### Imponerende 226 m<sup>2</sup> bolig og 102 m<sup>2</sup> garage/værksted

Med 226 m<sup>2</sup> boligareal og 102 m<sup>2</sup> garage og værksted byder dette hjem på en unik mulighed for den store familie eller dig med pladskrævende hobbyer. Huset er oprindeligt fra 1908, men løbende moderniseret med stor respekt for stilen. Her er blandt andet efterisoleret på loftet, skiftet flere vinduer, og garagen fik nyt tag i 2021.

Indenfor mødes du af en lys entré, der leder til den store vinkelstue. Stuen ligger i åben forbindelse med det pæne køkken, som har god spise- og arbejdsplads samt nedgang til en fin kælder. Med hele fem værelser er der rig plads til både børn, gæster og hjemmekontor. Fra køkkenet er der videre adgang til et praktisk bryggers med ekstra toilet og direkte indgang til værkstedet og garagen.

Ejendommen fremstår i rigtig god stand med nyrenoverede facader. Udenfor venter en flot, granitstensbelagt gårdsplads med god plads til både biler og campingvogn, to flisebelagte terrasser og en charmerende have med eget høsehus.

Beliggenheden midt i det hyggelige Viuf er perfekt for familien med kort afstand til skole, pasning og idræt. Samtidig er placeringen i Trekantområdet ideel for pendleren, da der kun er 8 minutters kørsel til motorvejen og 15 minutter til henholdsvis Vejle og Kolding.

Dette er et utrolig velholdt hjem, som rummer ualmindeligt mange muligheder. Ring for en fremvisning allerede i dag!

### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026





Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026

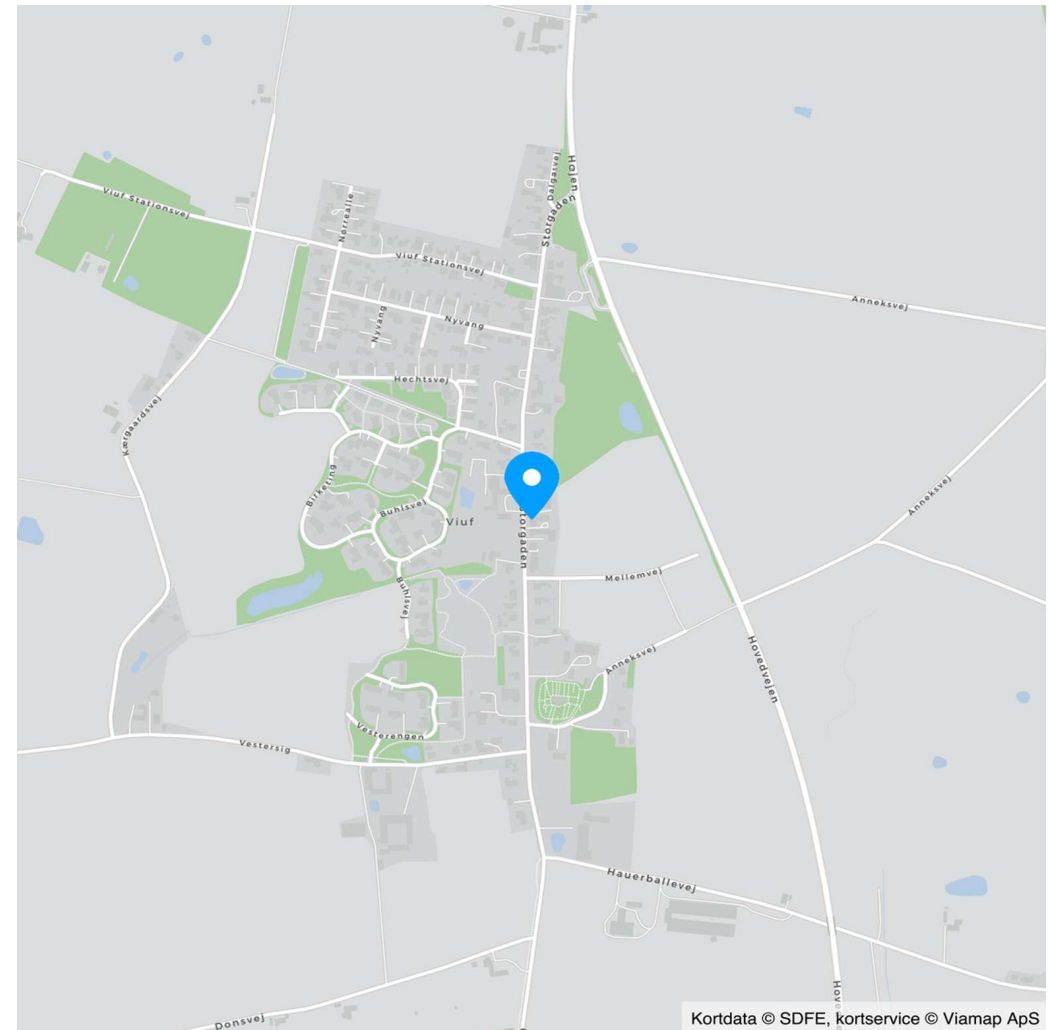
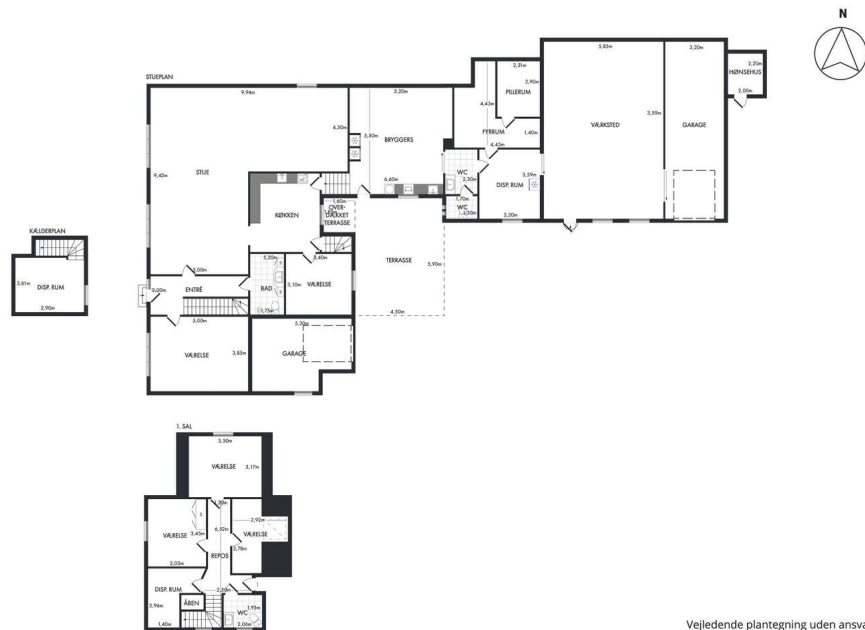




Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 101b Viuf By, Viuf  
BFE-nr.: 4391569  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1908

**Arealer\*\***

Grundareal: 811 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 226 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 15 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 19 m<sup>2</sup>  
Garage: 83 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.544.000  
Grundværdi: 513.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.235.200  
Grundlag for grundskyld: 410.400

\*\* 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: 29.12.1952 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 14.04.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld vedr. 1A

**Planer**

Kommuneplan 0631-BE1 - Viuf By

Tilbehør:

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

Komfur (Gram, 2013, Keramisk), Emhætte (Electrolux, 2016), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch, 2008)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026

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.: 17.894 Forbrug: 6.639 kg  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.300  | Kontantpris   | kr. | 1.450.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.555  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 10.550    |
| Renovation             | kr. | 5.027  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 8.000     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 262    | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500     |
| Husforsikring          | kr. | 11.763 | I alt   | kr. | 1.476.050 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 27.907 |   |     |           |

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.919 md. / 95.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.343 md. / 76.118 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: 01.06.2026

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: Storgaden 78, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 702-0567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 24.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 900.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 270.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**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.

**Planforhold:**

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

**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.

**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.

**Sløjfet olietank**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-

# 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.