

Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**292**
Kontant	**2.750.000**	Andre bygninger	**619**
Ejerudgift	**3.295**	Grund ha	**3,0264**
Byggeår	**1898**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **702-0568**

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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026



En trelænget drøm med 3 hektar idyl og uendelige muligheder

Forestil dig at køre op ad indkørslen til din egen trelængede oase med fuglefløjt, store gamle træer og generelt masser af plads. På Fredsted Byvej 14 får du ikke bare en bolig på 292 m2 - du får en livsstil, hvor naturen er din nærmeste nabo, og hvor der er plads til at udleve alle dine drømme.

Stuehuset er et kapitel for sig. Her mødes den originale landlige hygge med en nænsom og eksklusiv renovering i gedigne materialer. Allerede i entréen mærker man historiens vingesus med det smukke sildebensparket, der fører dig videre ind i den store lyse stue, hvor massive trægulve og sprossede vinduer skaber en atmosfære af ro og varme. Her kan du tænde op i pejsen og nyde udsigten over din egen parklignende have.

Ejendommen sælges som udgangspunkt med 3 hektar jord – den perfekte balance mellem have, eng og agerjord – men med mulighed for at tilpasse jordtilliggendet efter jeres behov. De fine udbygninger med stald og lade fuldender det trelængede look og åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder.

Boligen rummer alt, hvad den store familie har brug for. Det hyggelige køkken med spiseplads sørger for, at komforten er i top, mens det praktiske bryggers og grovkøkkenet gør hverdagen på landet nem og overskuelig. På førstesalen finder I roen med tre gode værelser og husets andet badeværelse.

Det er sjælden kvalitet og landlig idyl, der bare skal opleves.

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

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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026








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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026













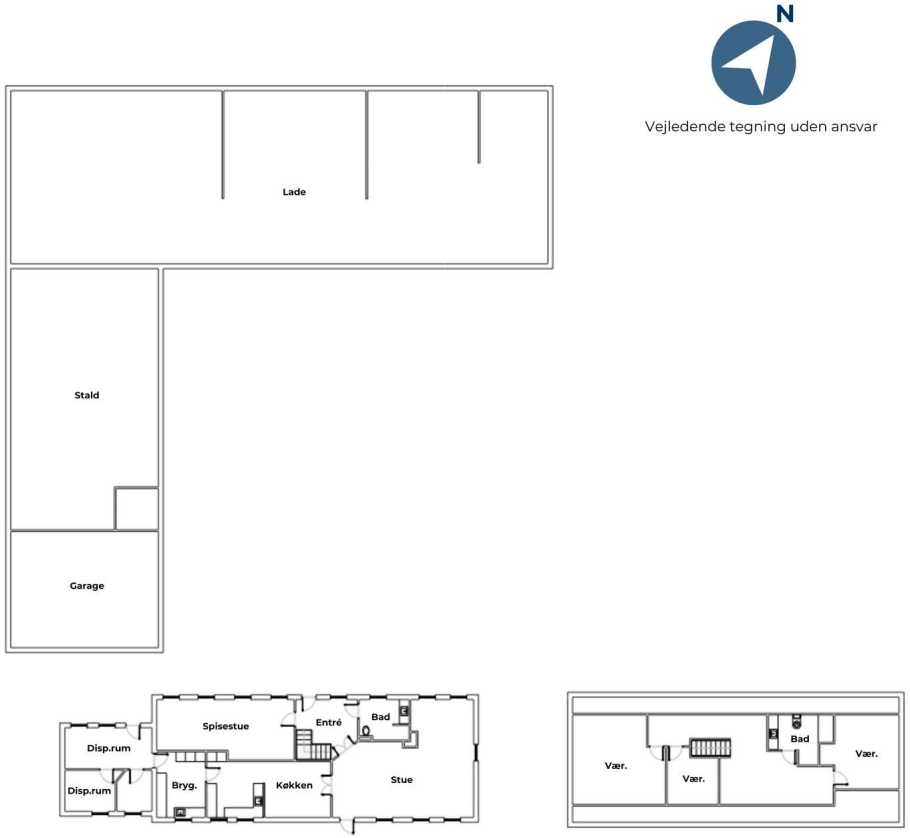
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

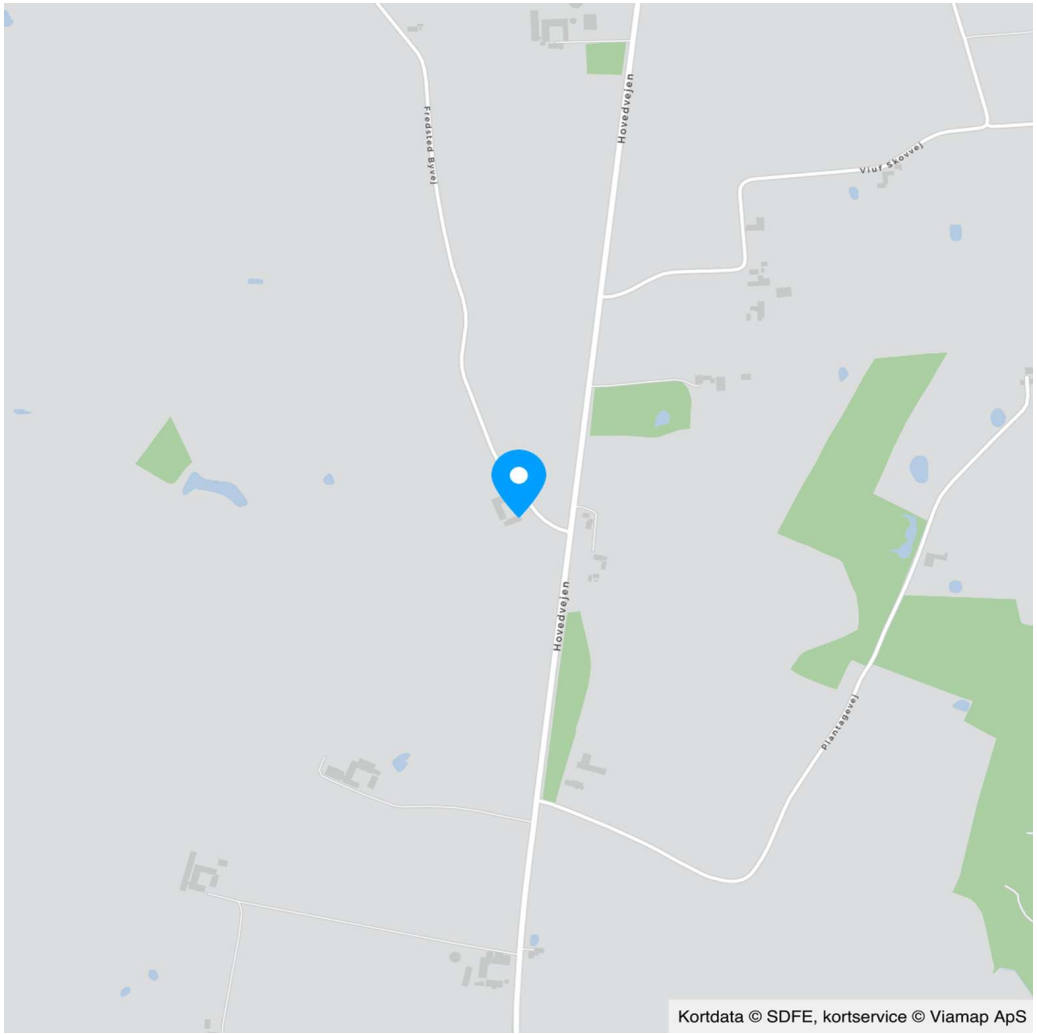
RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026





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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	45a Viuf By, Viuf
BFE-nr.:	7900596
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.048.000
Grundværdi bolig:	12.698
Grundværdi produktionsjord:	1.714.300
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.638.400
Grundlag for grundskyld bolig:	10.158
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	1.714.300
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	0

Arealer**

Grundareal:	3,0264 ha
Boligareal i alt:	292 m^2
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	386 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	233 m^2

** 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):

Opvaskemaskine (Grundig), Kogeplade, Emhætte (Brandt/Blomberg), Køleskab, Ovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 29.12.1952 - Dok om byggelinier mv vedr 1A
- Nr. 2: 28.06.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1I
- Nr. 3: 11.10.1969 - Dok om byggelinier mv vedr. 1-ai
- Nr. 4: 03.08.1972 - Dok. ang. oversigt m.v. Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 02.01.1973 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 36A, 6S
- Nr. 6: 07.01.1999 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv hvorfra 13-am
- Nr. 7: 23.06.2006 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 36a,45a,58b,6s
- Nr. 8: 21.05.2008 - Påtegning til servitut tinglyst den 22.06.2006, 23.06. 2006, 06.07.2006, 06.11.2007 eller 10.01.2008.
- Nr. 9: 06.08.2009 - Dok. om elkabler med spændinger samt trans- formation m.v. Vedr. 6H

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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 8 Tons
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Kombifyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

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: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568
Ejerudgift/md.: kr. 3.295

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.356
Grundskyld - Boligdel	kr.	113
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	12.343
Rottebekæmpelse	kr.	422
Genbrugsplads	kr.	961
Farligt affald	kr.	147
Byg/luk depot	kr.	170
Administration	kr.	548
Mad og restaffald	kr.	1.207
Plast og MDK	kr.	416
Metal, glas/pap	kr.	19
Tekstilaffald	kr.	50
Forsikring	kr.	14.786
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.538

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
I alt	kr.	2.768.350

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.442 md. / 185.303 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.374 md. / 148.490 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. 10: hovedstol kr. 2.680.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.057.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Udstykning
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen endnu ikke er udstykket, og at køber kan tilkøbe mere eller mindre jord. Jordmængden i denne salgsopstilling er anslået og køber må forvente at det endelige arealet kan varierer.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom og ikke endelig udstykket
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Den i salgsopstillingen noterede ejerudgift og brutto/netto ydelse kan derfor afvige fra det i salgsopstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Pejseindsats med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet der kun er registreret udnyttelse af 100 m2. De faktiske forhold er at hele tagetagen er udnyttet. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Bevaringsværdi
Der gøres opmærksom på, at ejendommen er registreret med følgende bevaringsværdi:
Stuehuset kategori 6

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

Staldbygning: 5
Staldbygning: 5

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-plan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

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

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Beskyttede sten- og jorddiger.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
45a - Viuf By, Viuf	3,0264 ha	0 m²
Areal i alt	3,0264 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Fredsted Byvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom	1898	292 m²	292 m²
Nr. 2 - Fredsted Byvej 14 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1898	386 m²	
Nr. 3 - Fredsted Byvej 14 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1898	233 m²	
Bygningsareal i alt		911 m²	292 m²

Bygning 1 - Stuehus har bevaringsmæssig værdi: 6
Bygning 2 - Staldlænge har bevaringsmæssig værdi: 5
Bygning 3 .- Staldlænge har bevaringsmæssig værdi: 5

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Fredsted Byvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
ingen

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
ingen

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Viuf Vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Dele af staldbygning er udlejet. Ejendommen kan overtages uden lejer.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan forekomme pletvis angreb af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening
Side 5 fortsat

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	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.