



**REAL**

## Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>292</b>
Kontant	<b>2.750.000</b>	Andre bygninger	<b>619</b>
Ejerudgift	<b>2.266</b>	Grund ha	<b>3,0264</b>
Byggeår	<b>1898</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **702-0568**

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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026



### 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 m<sup>2</sup> - 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 sjældent 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



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

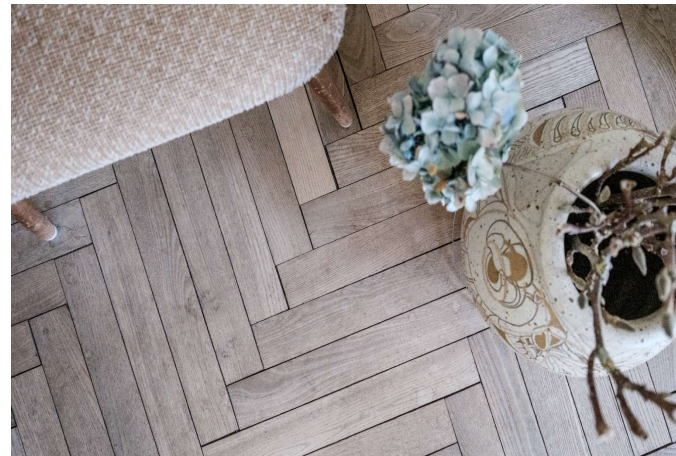
Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026





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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

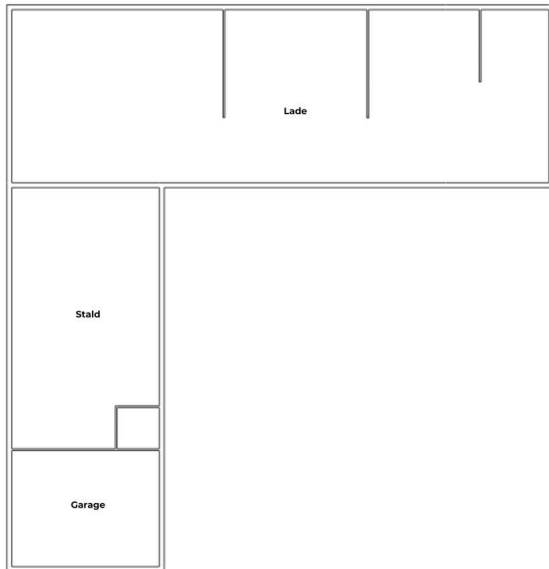




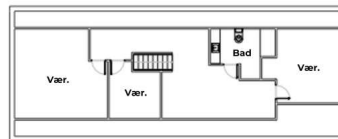
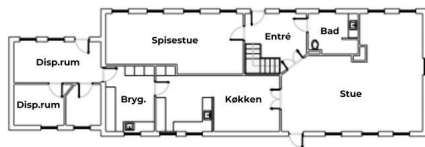
Adresse: Fredsted Byvej 14, 6052 Viuf  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 45a - under udstykning 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:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 3,0264 ha  
Boligareal i alt: 292 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 386 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 233 m<sup>2</sup>

\*\* 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 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 transformation m.v. Vedr. 6H

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

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: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.356	Kontantpris	kr.	2.750.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Rottebekæmpelse	kr.	422	I alt	kr.	2.768.350
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.	27.195			

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 15.107 md. / 181.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.104 md. / 145.243 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: 30.04.2026

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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

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. 10: hovedstol kr. 2.680.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 1.057.000

**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.

**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 erhvervsjendom, 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.

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.

**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 m<sup>2</sup>. 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.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er registreret med følgende bevaringsværdi:  
Stuehuset kategori 6  
Staldbygning: 5  
Staldbygning: 5

**Planforhold**

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

**Natur, skov og landbrug**

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



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

Sagsnr.: 702-0568  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 13.05.2026

#### Bygge og beskyttelseslinjer

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

#### 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.

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
45a - under udstykning - Viuf By, Viuf	3,0264 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	3,0264 ha	0 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

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

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

#### Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

# 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.

*Announce*



### 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.