

**REAL**



## Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>63</b>
Kontant	<b>1.675.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.549</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>500</b>
Byggeår	<b>1963</b>		

Sagsnr. **701-7104**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

## 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: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026



### Fritidshus i Høll – En charmerende oase på 63 kvm

Velkommen til et hyggeligt og velholdt fritidshus beliggende i Høll, hvor naturen og roen mødes i en smuk symfoni. Med sine 63 kvm tilbyder huset den perfekte ramme for afslapning, hygge og skønne feriestunder. Huset er gennemført lyst og indbydende, og her er både plads til at trække sig tilbage og til at samles med familie og venner.

Når du træder ind i huset, mødes du af et lyst og åbent køkken, hvor du nemt kan trylle lækre måltider frem, mens du nyder den hyggelige atmosfære. Her er masser af plads til både madlavning og samvær, og fra køkkenet er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, hvor du kan sidde i ly for regnen og stadig nyde udsigten over haven. Denne terrasse er en lille oase, perfekt til at starte dagen med en god kop kaffe eller afslutte den med en uforglemmelig middag i godt selskab.

Huset byder også på to dejlige og lyse soverum, hvor du kan finde ro og nyde stilheden om natten. Begge værelser er indrettet med komfort i tankerne og giver en følelse af varme og hjemlig hygge. Det funktionelle badeværelse med bruser fuldender husets praktiske og komfortable indretning.

Udenfor strækker den store have sig ud, og her er der god plads til både leg og afslapning. Det er en perfekt ramme for børnene, der kan løbe rundt og lege, eller for voksne, der ønsker at nyde solen, læse en bog eller grille om aftenen. Haven indbyder til hyggelige stunder og giver et privat rum, hvor du kan slappe af og lade op.

Huset ligger i gåafstand fra både den fredelige natur og den smukke strand, hvilket gør det til den ideelle base for udendørsaktiviteter. Uanset om du er til lange gåture, en tur langs vandet eller bare ønsker at nyde de omkringliggende naturskønne områder, er dette fritidshus det perfekte sted.

Kom og oplev denne perle i Høll, et sted hvor du kan skabe minder, finde ro og nyde både natur og komfort på én gang.

### 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: Kasper Skovgaard Thureby



Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

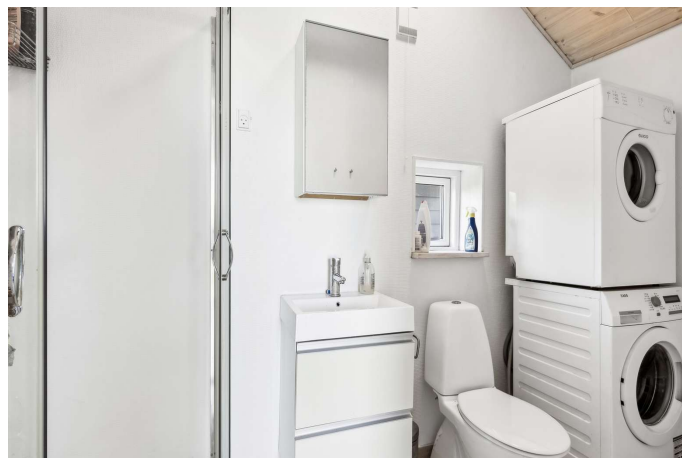
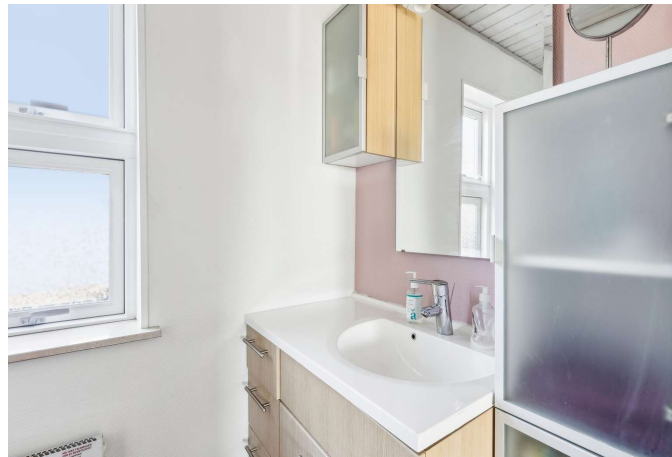
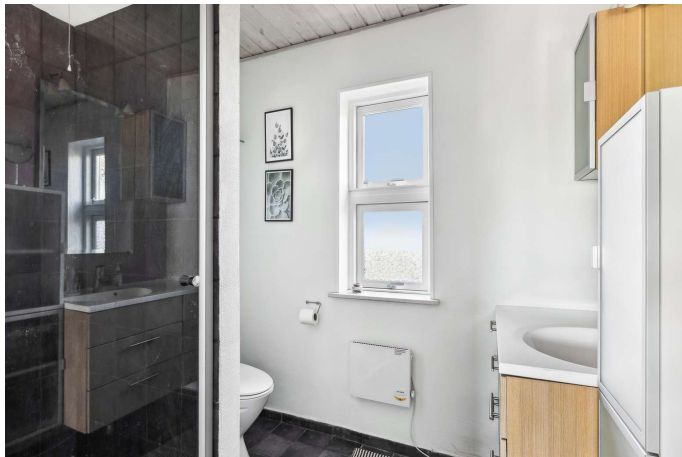
Dato: 04.05.2026



Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026

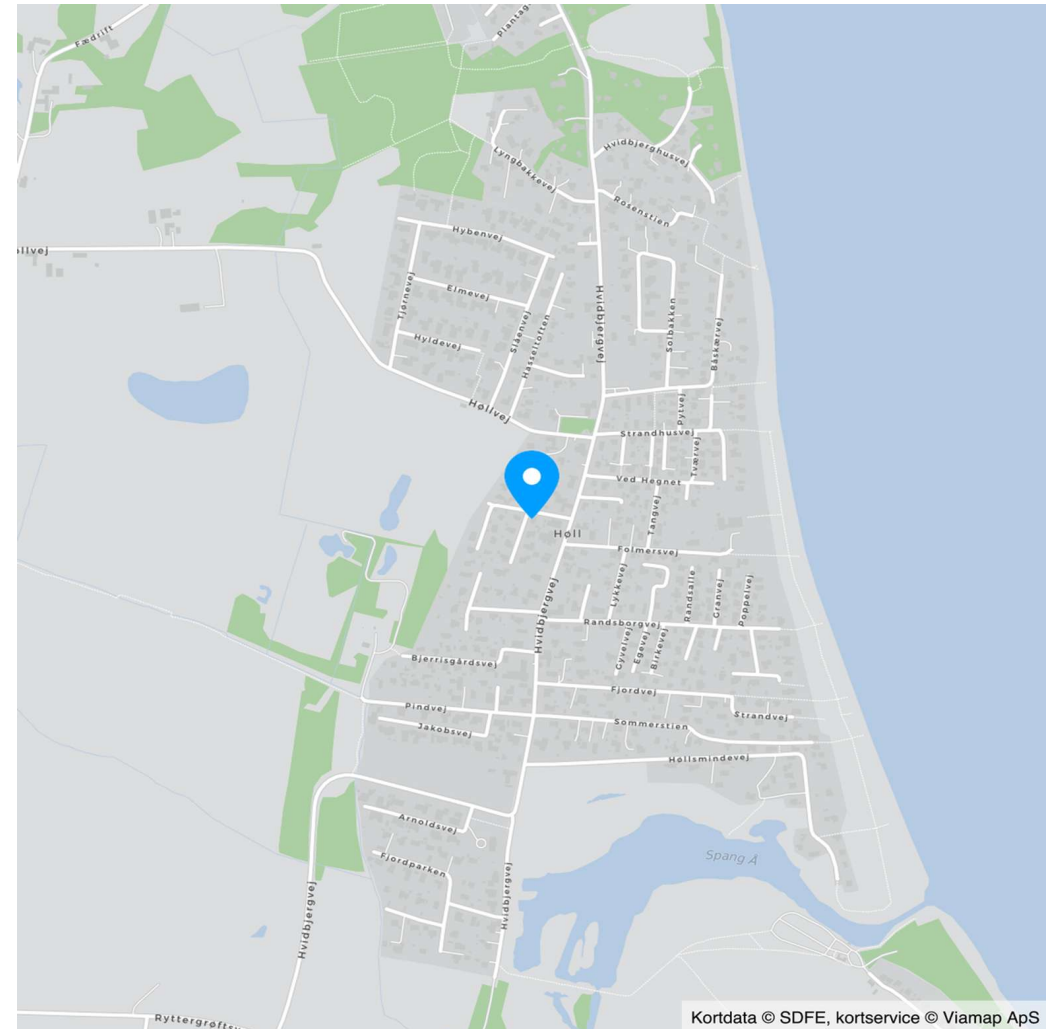
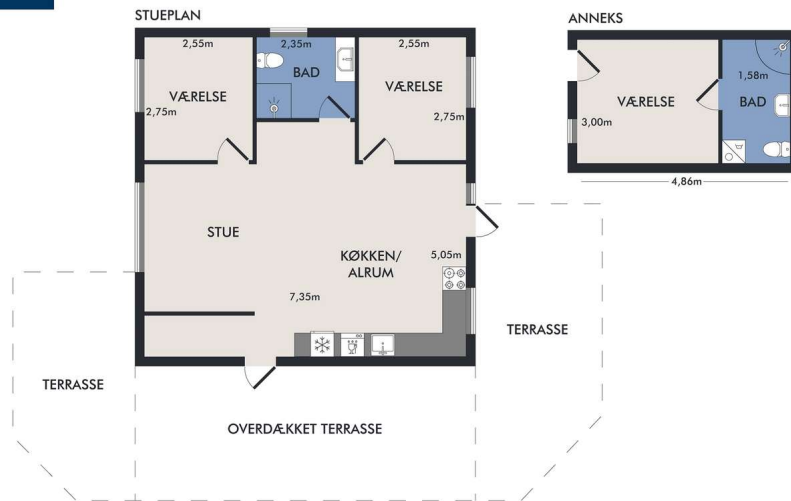




Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 39er Gårslev By, Gårslev  
BFE-nr.: 4399831  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.402.000  
Grundværdi: 956.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.121.600  
Grundlag for grundskyld: 764.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 500 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 63 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 15 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. 2: 27.01.2023 - Servitut om medlemspligt og partsfordeling til digelag

**Planer**

Kommuneplan 99.S.2 - Sommerhusområde ved Hagenvej og Mads Madsens Vænge i Mørkholt  
Lokalplan 1022 - Sommerhusområde ved Mørkholt, Hvidbjerg og Høll

Tilbehør:

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

Komfur: Gorenje Emhætte: Ukendt Køle/fryseskab: Scancool Opvaskemaskine: Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
 Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.720	Kontantpris	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	8.030	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation	kr.	2.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	4.500
Skorstensfejning	kr.	423	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Vedligehold Bidrag Høll	kr.	300	I alt	kr.	1.698.950
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Brandforsikring	kr.	1.285	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.588		

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.331 md. / 111.977 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.602 md. / 91.224 år v/24,29 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Viggo Andersensvej 1, Høll, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 701-7104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 04.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 105.023  
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Dige-/pumpelaug**

Navn: Høll Digelaug  
Pligt til medlemskab: Ja

**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.

**Brændeovn:**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Planforhold**

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

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 105.023 jf. tingbogsattest pr. d. 14.02.2024

# 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 Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

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 Vejle 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.