

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Moderniseret sommerhus nær vandet i As Vig

Nær vandet og den skønneste badestrand i As Vig ligger dette sommerhus, som nu står klar til at danne rammen om jeres kommende ferier. Her venter jer en bolig, der i 2024 blev istandsat med nyt køkken, ligesom der også kom filt på væggene, gips på lofterne og udskiftet gulve i alle rum på nær pejsestuen. Huset er indflytningsklart med god tilstands- og elrapport, og samtidig er det velindrettet med køkken-alrum og stue ud i ét rum, tre værelser og et badeværelse.

Sommerhuset præsenterer sig nydeligt med rød murstensfacade, der prydes af hvide, sprossede vinduer og mørkt tag. Rundt på grunden er der blandt andet etableret en skøn, solrig terrasse, hvor I kan arrangere havemøblerne, så I kan sidde komfortabelt, mens børnene leger på græsplænen, der prydes af høje træer og let beplantning.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I, at der er tale om et sommerhus med skønne lysindfald. Køkken-alrummet og pejsestuen er samlet i ét rum, hvilket giver jer perfekte betingelser for at bruge tiden sammen. I kan ligeledes glæde jer over et flot, funktionelt køkken, mens I i pejsestuen kan arrangere de bløde møbler nær den stemningsskabende pejs.

I den ene ende af sommerhuset ligger tre værelser, som alle har fornuftige størrelser, så de kan indrettes med flere sovepladser til hele familien og de overnattende gæster. Sammen med værelserne har I også det nydelige badeværelse med lyse klinker, bruseniche og rum til vaskefaciliteterne.

Huset er placeret i et dejligt område, hvor I kommer til at tilhøre en god, aktiv grundejerforening, der holder forskellige arrangementer. I kan samtidig nyde godt af smukke omgivelser til gåturen, da en sti fører fra huset til et grønt område med bordebænkesæt, fodboldmål og legeplads. Derudover er I kun få skridt fra en børnevenlig strand, ligesom der er nærhed til Juelsminde og det hyggelige havnemiljø her. Endelig er det også oplagt at tage på udflugt til både Horsens, Aarhus eller Legoland i Billund.

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: Anders Jespersen

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025



Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

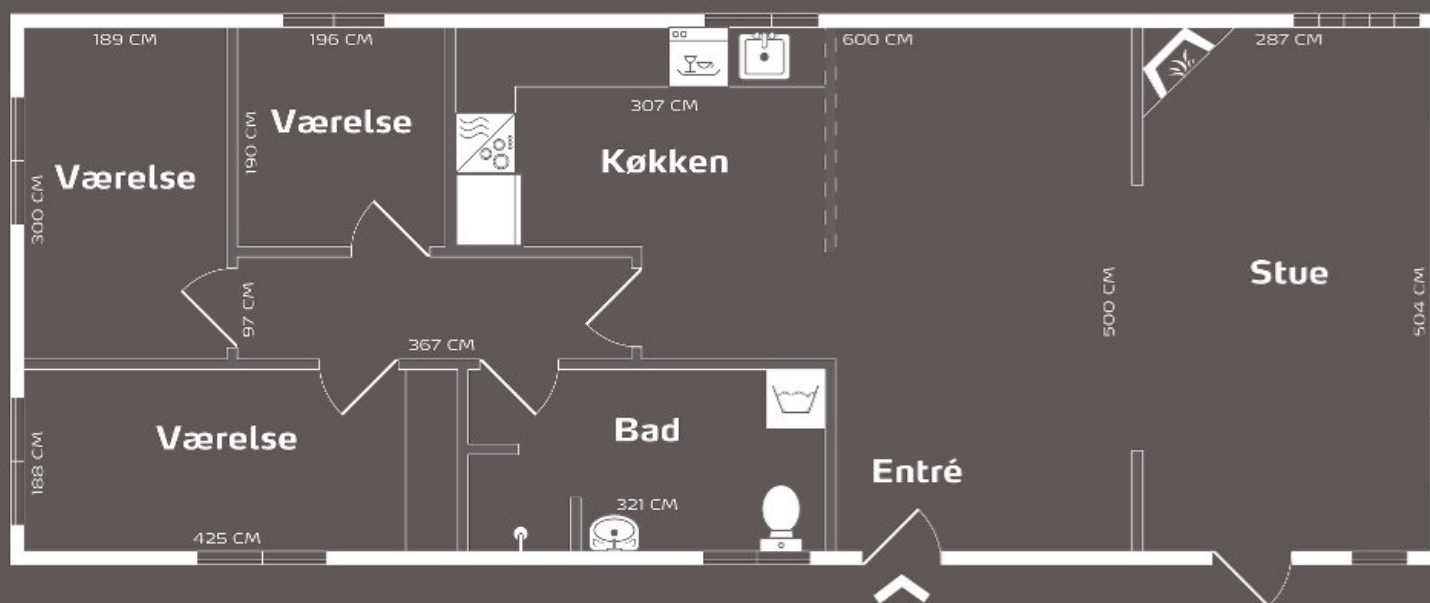
Dato: 16.6.2025



Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted Kommune
Matr.nr.: 11X Kirkholm By, As
BFE-nr.: 4315369
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1967 / 1995

Arealer*

Grundareal udgør:	560 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	78 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.12.1973 Dok om grundejerforening mv
2.4.2012 D E K L A R A T I O N
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.758.000,00
Grundværdi: 1.153.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.406.400,00
Grundlag for grundskyld: 922.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringsselskabets police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmæglerens oplysninger til køber

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet det er et dødsbo i nær familie til indehaveren af LokalBolig Fredericia.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Vi afventer fortsat oplysninger f.s.v.a:

- Grundejerforening

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
 Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.172,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.287,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.196,00	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 75,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, anslået	kr. 3.500,00	I alt
Grundejerforening	kr. 500,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.730,64	

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: 9.526 md./ 114.315 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.587 md./ 91.039 år v/ 26,50 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Engbo 24, Kirkholm, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 38-X0000931
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 16.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen: