

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: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Med panoramaudsigt over Lillebælt og en bekvem beliggenhed i Juelsminde ligger denne udsøgte ejendom. Der er tale om et harmonisk kvalitetsbyggeri fra 2016, som er yderst velovervejet, hvad angår både designet og energiforbruget. Ejendommen er placeret i første række til vandet, og foruden en fremragende havudsigt og sandstrand lige uden for terrassedøren får man fornøjelsen af et stemningsfuldt nærområde med mange naturskønne udflugtsmål og velassorterede fornødenheder. Ydermere medfølger et anneks med indbygget orangeri.

Livlig havneby i naturskønne omgivelser

Det er ganske specielt at bo i Juelsminde, ikke mindst når man bor lige ud til vandet og den fine sandstrand på sydkysten. Fra matriklen kan man spejde langt over bæltet og se helt til Fyn og Æbelø samt Trelde Næs og indsejlingen i Vejle Fjord. Naturen er nærværende på Juelsmindehalvøen. Det er især oplagt at vandre gennem landskabet ad Kyststien, som fører til Palsgaard Gods og Park og langs sandstrande i vigerne til havnebyen Snaptun på nordkysten. Herfra kan man sejle til Hjarnø.

I og omkring Juelsminde er der mange spændende aktivitetstilbud såsom Juelsminde Golfklub og Juelsminde Naturlegepark. En skov med fiskesø ligger side om side med byens liv, og ved lystbådehavnen kan man blandt andet opleve et havnemuseum såvel som hyggelige spisesteder. Ude på Bjørnskude mødes Kattegat og Lillebælt. Fra matriklen kan man gå og cykle til det meste, heriblandt dagligvarebutikker, skoler og daginstitutioner.

Moderne bolig med fokus på design og komfort

Ejendommen er udført med enkle, funktionelle linjer i en kubistisk form. Designet skuer tilbage til de traditionelle funkisvillaer, som brød med tidligere forestillinger om udsmykninger og statussymboler i arkitekturen. Dette nutidige eksemplar består af to veldisponerede etager, hvor eksklusive materialevalg og glimrende lysindfald er gennemgående. Ejendommen er udstyret med solceller og en luft-til-vand-pumpe, som forsyner hele huset med gulvvarme. Vældige vinduespartier fra Schüco præger facaderne og bidrager til lyssætningen inden døre, ligesom de udnytter placeringen ved vandet til fulde.

(fortsættes på næste side)

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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025

Særligt i køkken-alrummet kommer havudsigten til sin ret, og der er også glasskydedøre til den sydvendte terrasse, som er henvendt vandet. Gulvene består af henholdsvis Dinesen-egetræsplanker og Jura Grau Blau-natursten, og der er gennemgående akustiklofter. Køkkenet er holdt hvidt og stilrent med grebsfrie fronter, og en markant ø vidner om rummets funktion som samlingssted. I modsatte ende af stueetagen er der et værelse, et badeværelse og et gæstetoilet. Underetagen rummer endnu et badeværelse, hvor et elegant badekar fra italienske Antonio Lupi med indbygget lys, ethanolpejs og bænke er hovedattraktionen. Der er også et vinrum, et vaskerum, et walk-in-closet og to disponible rum. Endelig supplerer annekset med et værelse og et badeværelse i tilknytning til orangeriet.

Adresse: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 51d Klakring By, Klakring
BFE-nr.: 4320863
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.746.000,00
Grundværdi: 1.182.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.796.800,00
Grundlag for grundskyld: 945.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	978 m ²
- heraf vej:	26 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	234 m ²
-heraf Garage	51 m ²
Kælderareal:	129 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	64 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
-heraf Fritliggende	
udestue	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.1.1927 Dok om færdselsret mv
18.7.1929 Dok om baderet samt færdselsret mv
29.4.1930 Dok om baderet samt færdselsret mv, samt ret til vand
29.4.1930 Dok om vej mv
7.10.1940 Dok om byggelinier mv 55_L_527
1.2.1944 Dok om afhentning af tang mv
25.1.2005 Dok om kystbeskyttelse mv
9.5.2016 Deklaration
29.6.2023 Deklaration

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Strandhuse
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende indenfor en strandsbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.661,00 Forbrug: 3.799 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.363,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 7.470,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.266,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 1.833,00	I alt
Skadedyr	kr. 182,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Digelau	kr. 360,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Miljøafgift	kr. 1.619,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.094,58	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 98.596 md./ 1.183.149 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 78.765 md./ 945.182 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: 25.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Kystvej 11B, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 23890000127
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 25.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	7.500.000,00	7.475.800,30	7.337.572,75	DKK	0,84	121.398,16	22,00	10,69				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.