



**Klejsgårdvej 2**  
**Klejs**  
**7130 Juelsminde**

Kontantpris 325.000  
 Ejerudgifter pr. md. 1.296  
 Udbetaling 25.000  
 Brutto/netto  
 ekskl. ejerudgifter 1.313/ 1.119  
 Sag: 64500000613










1138 6000 6400 4400 600 900 Ja Ja

**KONTAKT**

Malene Juul  
 Daglig leder, Ejendomsmægler MDE  
 majul@home.dk  
 Tlf. 73707130

**JUELSMINDE**

v/ Claus Bekker  
 Søgade 5  
 7130 Juelsminde  
 juelsminde@home.dk  
 Tlf. 73707130

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**KLEJS - JUELSMINDE**

Stor grund med skøn beliggenhed og havkig (TIL NEDRIVNING)

**home**  
 Kom godt hjem

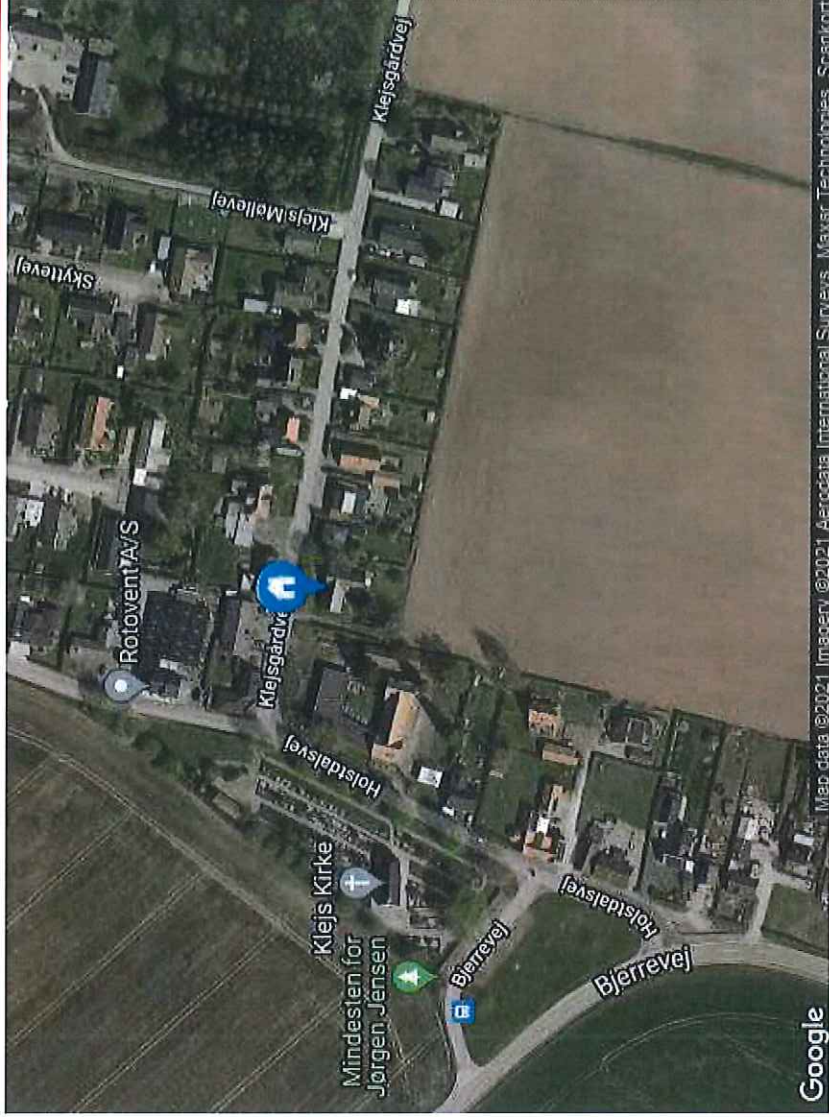
# Salgsopstilling

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 ejendomsrådgiveren i samråd med sælger.

Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 325.000

Sagsnr.: 6450000613  
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 6.9.2021



Beskrivelse:

## Har du ikke fundet drømmehuset endnu?

**Bemærk ejendommen er til nedrivning**

Så har du her en unik mulighed for at købe en skøn beliggende grund på 1.138 m2 med den skønneste udsigt mod markerne og hav kig i horisonten.

Grunden er beliggende i landzone, hvilket betyder at der er mulighed for at søge om flexibolig tilladelse og dermed muligheden for at bruge jeres bolig som fritidshus.

På grunden står i dag et gammelt hus samt udhus som er til nedrivning og derfor uden værdi.

Grunden er placeret på en stille og rolig beliggenhed og på den rigtige side af vejen, hvilket gør du kan bygge dit nye hus med ryggen til vejen og få middags- og aftensolen mod de naturskønne marker.

**Område:**

Landsbyen Klejs har små 400 indbyggere og naturen er speciel, da Klejs ligger meget højt og har en fantastisk udsigt.

Fra adressen er kort afstand til alt hvad du drømmer om. Kun få minutters kørsel fra adressen finder du den hyggelige landsby Rårup med egen skole, børnehave, sportshal, forsamlingshus osv. Havnebyen Juelsminde kan nås på blot 10 min og Horsens på kun 15 min.

Motorvejen nås ligeledes også på 15 min via den ny omfartsvej syd for Horsens. Der er gode indkøbsmuligheder samt idrætsfaciliteter i både Juelsminde og Hornslyd.

## Så drømmer I om at bo på i naturskønne omgivelser med kort afstand til alt ?

- Gi' home Juelsminde et kald på telefon 73707130 og lad os hører om jeres drømme!

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: Malene Juul

## JUELSMINDE

v/ Claus Bekker

Søgade 5

7130 Juelsminde

juelsminde@home.dk

Tlf. 73707130

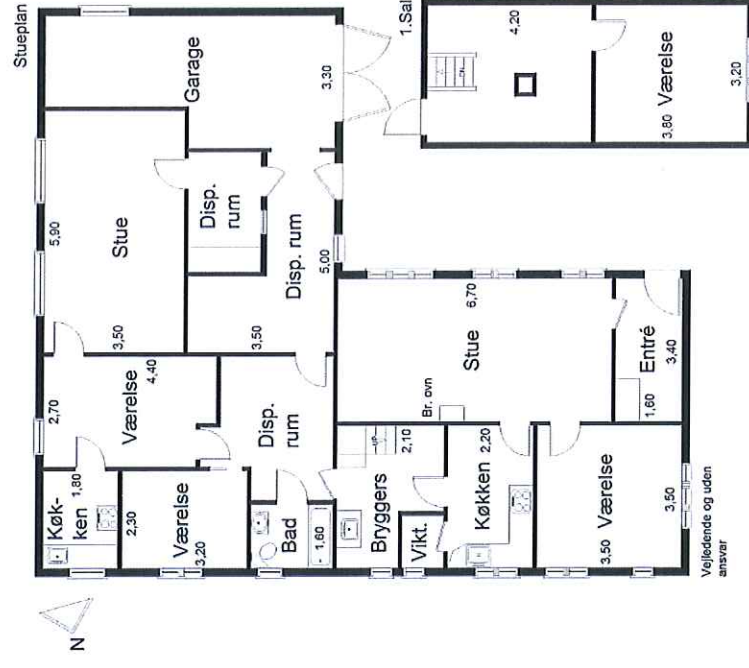
Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 325.000

Sagsnr.: 6450000613  
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 6.9.2021



## JUELSMINDE

v/ Claus Bekker  
Søgade 5  
7130 Juelsminde  
juelsminde@home.dk  
Tlf. 73707130

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 325.000

Sagsnr.: 6450000613  
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 6.9.2021

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: Vurderingsmeddelelse  
Kommune: Hedensted Kommune  
Matr.nr.: 16N Klejs By, Rårup  
BFE-nr.: 4322943  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1908

#### Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 20190  
Offentlig ejendomsværdi: 820.000,00  
Heraf grundværdi: 224.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.000,00  
Grundskatteloftsværdi: 202.200,00

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Nuværende hårde hvidevarer medfølger uden garanti fra sælger  
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.1.1949 Dok om færdselsret mv  
16.5.1993 Dok om forsynings-/aflednings mv  
Kommuneplanramme - 2.L.02 Klejs Mølleby  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Arealer

Grundareal udgør: 1138 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 96 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg.bebyg.areal: 121 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 121 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 45 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 45 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 23-06-2021

#### Grundejerforhold:

Sikkerhed til grf.:  
I form af: Ingen  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde

Kontantpris: 325.000

Sagsnr.: 6450000613

Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 6.9.2021

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      rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen jf. police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Det er ikke muligt at oplyse et varmekorbrug da ejendommen sælges til nedrivning

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskatssystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskatssystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskatssystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskætningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skateloftsværdier. Det nye boligskatssystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Til nedrivning

Ejendommen sælges til nedrivning, og der udarbejdes derfor ikke byggetekniske rapporter og energimærke

Skovbyggegrænse

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggegrænse jf. ejendomsdatabaserapporten. Skovbyggegrænse er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggegrænse gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.

Kirkebyggegrænse

Ejendommen er beliggende indefor kirkebyggegrænse. Kirkebyggegrænse er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Grænse skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Grundvand

Ejendommen er beliggende et følsomt indvindingsområde med særlige drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatabaserapporten.

Version 2.9    E/SO

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Side 3

## JUELSMINDE

v/ Claus Bekker  
Søgade 5  
7130 Juelsminde  
juelsminde@home.dk  
Tlf. 73707130  
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



|                                                 |  |                       |                                                                                                               |                       |  |
|-------------------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde |  | Sagsnr.: 6450000613   |                                                                                                               | Dato: 6.9.2021        |  |
| Kontantpris: 325.000                            |  | Ejerudgift/md.: 1.296 |                                                                                                               |                       |  |
| Ejerudgift 1. år:                               |  | Pr. år:               |                                                                                                               | Kontantbehov ved køb: |  |
| Ejendomsværdiskat                               |  | 5.152,00              | Kontantpris/udbetaling                                                                                        |                       |  |
| Ejendomsskat 2021                               |  | 3.420,00              | Tinglysningsafgift                                                                                            |                       |  |
| Husforsikring                                   |  | 2.914,00              | I alt                                                                                                         |                       |  |
| Rottebekæmpelse                                 |  | 82,00                 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                          |                       |  |
| Skorstensfejning                                |  | 1.073,78              | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder |                       |  |
| Miljøafgift                                     |  | 1.495,00              | kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,                                                                     |                       |  |
| Renovation 2021                                 |  | 1.415,00              |                                                                                                               |                       |  |
| Ejerudgift i alt 1. år:                         |  | 15.551,78             |                                                                                                               |                       |  |
|                                                 |  |                       | 325.000,00                                                                                                    |                       |  |
|                                                 |  |                       | 3.750,00                                                                                                      |                       |  |
|                                                 |  |                       | 328.750,00                                                                                                    |                       |  |

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 25.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 1.313 md./ 15.761 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.119 md./ 13.433 år    v/ 26,38 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 6.9.2021. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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 månedlige 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: 1/1 - 1/7. **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 Danske Bank og Realkredit Danmark

Adresse: Klejsgårdvej 2, Klejs, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: 325.000

Sagsnr.: 6450000613  
Ejerudgift/md.: 1.296

Dato: 6.9.2021

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:

Ingen

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 overtagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|

Hvem er vi ?

home v/Claus Bekker består af 7 forretninger beliggende i henholdsvis syd- og midtbyen af Horsens, ligesom der også er en afdeling i Brædstrup, Hedensted, Juelsminde, Odder og Samsø.

Dette sammenholdt med at vores ejendomsmæglere og sagsbehandlere er bosat i forskellige dele af områderne, gør at vi har et stort kendskab til, hvad der rører sig i de geografiske områder. Vi kan derfor altid give dig råd og vejledning om, hvilket område der opfylder dine ønsker til nærmiljøet.

Vi anser det for vores fornemmeste opgave, at vejlede dig igennem alle boligkøbets faser, så du får en tryk oplevelse, når du gør livets største investering.

Du er altid velkommen i en af vores forretninger til en uforpligtende snak om dit boligkøb - vi har altid frisk kaffe på kanden.

Kom og mød os hos:  
home Vejlevej 47A, 8700 Horsens  
home Nørregade 1, 8700 Horsens  
home Bredgade 32, 8740 Brædstrup  
home Vesterbrogade 9, 8722 Hedensted  
home Søgade 5, 7130 Juelsminde  
home Rådhusgade 54C, 8300 Odder  
home Langgade 32, 8305 Samsø

Faste oplysninger:

Antenne

Fiber

# Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



**MAELEN JUUL**  
Daglig leder, Ejendomsmægler  
MDE  
mjuul@home.dk  
Tlf. 73707130



**KASPER LUNDSCAARD**  
Salgschef, Ejendomsmægler,  
MDE  
kalun@home.dk  
Tlf. 73707130



**THOMAS NIELSEN**  
Salg & vurdering  
tnie@home.dk  
Tlf. 73707130



**KAMILLA LAURSEN**  
Salgskordinator  
kalau@home.dk  
Tlf. 73707130



**TRINE ASKJER**  
Salgskordinator  
trinea@home.dk  
Tlf. 73707130



**CLAUS BEKKER**  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE  
og Valuar  
bekker@home.dk  
Tlf. 75628200



**SABRINA SLOT CHRISTENSEN**  
Køberådgiver, Ejendomsmægler  
MDE  
sjac@home.dk  
Tlf. 75628200

## JUELSMINDE

v/ Claus Bekker  
Søgade 5  
7130 Juelsminde  
juelsminde@home.dk  
**Tlf. 73707130**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

## HEDENSTED - LØSNING

v/ Claus Bekker  
Vesterbrogade 9  
8722 Hedensted  
hedensted@home.dk  
**Tlf. 76432800**

## HOME HORSENS - VEJLEVEJ

v/ Claus Bekker  
Vejlevej 47 A  
8700 Horsens  
horsens.vejlevej@home.dk  
**Tlf. 75628200**

## HOME HORSENS - NØRRREGADE

v/ Claus Bekker  
Nørrregade 1  
8700 Horsens  
horsens@home.dk  
**Tlf. 75628200**

## HOME ODDER

v/ Claus Bekker  
Rådhusgade 54C  
8300 Odder  
odder@home.dk  
**Tlf. 86 54 33 22**

**home**  
*Kom godt hjem*