

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: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Nydelig rødstensvilla i formidable omgivelser

Det er især de helt fantastiske, fredelige omgivelser nær Sønder Stenderup, der kendetegner denne ejendom. I får en sublim udsigt over de åbne marker og grønne skove, og samtidig er I placeret tæt på alt, hvad I skal bruge i dagligdagen. Den velholdte villa er velindrettet på tværs af tre etager, og med hensyn til haven er forholdene tilsvarende i topklasse.

Fra vejen fremstår villaen med en klassisk rødstensfacade, der ledsages af et tegltag og hvidt træværk. Den høje standard skyldes blandt andet de mange istandsættelser, der har været foretaget de seneste år. 2022 bød på hulmursisolering, og i 2024 blev kælderen sikret mod radon og fugt. Et isoleret værksted, carport, sauna og meget mere blev tilføjet i 2020/2021.

I stueplanet råder I over to rummelige og lyse stuer. Dagligstuen er forsynet med brændeovn og et bredt foldedørespardi, og fra spisesstuen er der direkte adgang til det pæne køkken. Etagen fuldendes af et gæstetoilet, og på overetagen er der tre værelser, et walk-in-closet og et badeværelse. I kælderen er der tre disponible rum og et vaskerum.

Terrassen foran stuerne er af nyere dato, og fra dette lethævede plateau er der en smuk udsigt. Haven er ligeledes køn at se på, ligesom den er overkommelig at passe. Der er også et ildsted og masser af plads til leg, og carporten i indkørslen er bygget i en sirlig, veludført stil.

Adressen hedder Mørkholtvej 2, og i lokalområdet er der rige muligheder for at komme ud og opleve naturen på nært hold. Dyrelivet er rigt, og der er potentiale for at dyrke alskens udeliv. Badestrand og skov er tæt ved, og når det handler om at få dagligdagen til at gå op i en højere enhed, er alt, hvad I skal bruge, at finde i Sønder Stenderup, der ligger bare en kilometer herfra.

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: Gert Rosendahl

Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

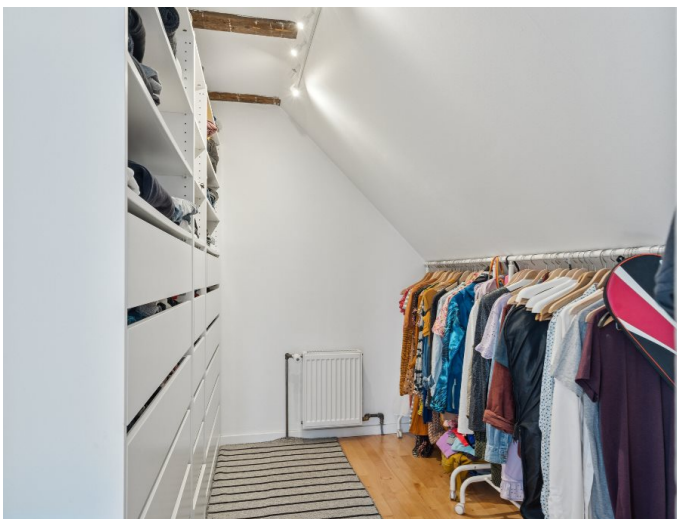
Dato: 16.4.2025



Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025



Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025



Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 8ad Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup
BFE-nr.: 5067800
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Kommunal
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1952 / 2007

Arealer*

Grundareal udgør:	1465 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	85 m ²
Udnyttet tagetage:	57 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	64 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Carport	54 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.785.000,00
Grundværdi: 603.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.428.000,00
Grundlag for grundskyld: 482.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: Ikea
type: Fryseskab mærke: Ikea
type: Mikroovn mærke: Ikea
type: Kogeplade mærke: Ukendt bemærkninger: Defekt

Hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.9.2006 Dok om kloakanlæg
11.5.2017 Deklaration vedrørende jordvarmeanlæg på matr.nr. 8a og 8ad, Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup
OLIETANK:
Kældertank fra 1959 formodes fjernet ved opsætning af ny over jord tank i 2000
Vandforsynes fra Mørkholtvej 4.
Overjordisk 1200 liters fyringsolietank fra 2000 er fjernet den 1. maj 2016.

PLANFORHOLD:

Der henvises til kommunal ejendomsdatarapport vedrørende regions-, kommune-, by-, lokal-, varme-, vand- og spildevandsplan.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500,00 Forbrug: 11.733 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Solceller

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, sort hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ladestandere:

Evt ladestander til bil og robotplæneklipper medfølger ikke.

Om boligskat:

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.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.785.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 603.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
 Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 51-X0001296
 Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.282,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.375.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.354,64	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.854,50
Husforsikring	kr. 7.038,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.150,00
Renovation	kr. 3.909,00	I alt	kr.	2.401.004,50
Skadedyr ved kommunen	kr. 132,56			
Skorstensfejning	kr. 832,95			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.549,95			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.163 md./ 157.960 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.520 md./ 126.241 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 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: 16.4.2025. 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: Mørkholtvej 2, 6092 Sønder Stenderup
 Kontantpris: kr. 2.375.000

 Sagsnr.: 51-X0001296
 Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 16.4.2025

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:

Der er ingen gæld uden for 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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.657.763,53	1.657.763,53	1.641.550,60	DKK	4,00	136.174,57	19,25	10,64				