

Salgsopstilling

Formulærens 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: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Stenderupgaard, som ejendommen hedder, er i ordets sande betydning en historisk ejendom, hvor trådene løber gennem kongeslægter og tragiske brande. De imponerende og uovertrufne naturomgivelser er det faste holdepunkt, og i dag står på adressen Stenderupvej 180 en velholdt kvalitetsbolig, der i sin stil og udformning både peger tilbage på ejendommens historiske ophav og fremad mod ny teknologi. Plads er der rigeligt af både inde og ude, og det giver anledning til smukke, luftige rum og et hav af muligheder, herunder også heste- og dyrehold.

Frederik d. 1. og kongelige jagtselskaber

Frederik d. 1. stod i perioden fra 1523 til 1533 i spidsen for Danmark og Norge, og på netop dette tidspunkt havde kronen området ved Sønder Stenderup i sin besiddelse. Der, hvor huset står i dag, stod i fordums tid en jagtgård, som var de kongelige jagtselskabers udgangspunkt, når det rige dyreliv, der også den dag i dag findes på egnen, blev udsat for royale buer og pile.

Senere gik ejendommen i arv, blev solgt og på anden vis overdraget til andres forvaltning. Godt og vel 300 år efter Frederik d. 1.s død, ville skæbnen således, at en påsat brand, der formentlig skyldtes en uoverensstemmelse mellem byens smed og de daværende beboere på Stenderupvej 180, at huset og store dele af byen nedbrændte. Til minde om tragedien er der i murværket indfældet en plaque.

Et overflødhedshorn af natur

Det er intet under, at man selv fra højeste embede i landet fandt området her interessant. De fantastiske landskaber er præget af Kolding Fjord mod nord, hvor man eksempelvis kan besøge Løverodde Strand og Lillebælt i østlig retning. Mod syd ligger Skamlingsbanken, hvis historiske betydning man heller ikke kan underdrive. Og mellem disse yderpunkter er der store skove, åbne marker og fred og idyl. Hvad angår det mere mondæne og hverdagslige, bør man fremhæve, at skole og indkøb er tilgængeligt i Agtrup, mens man ikke skal meget længere, før byskiltet læser "Kolding".

(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: Christopher Thimsen

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

Grundens samlede areal på knap fem hektar er udlagt på den måde, at der bagerst, hvor arealet grænser op mod Binderup Mølleå, er omtrent en hektar åben eng. Denne kan tjene til eksempelvis hestehold, og til dette formål er der på matriklen to løsdriftshuse. En tand nærmere hovedhuset er naturen overladt til sig selv, mens den resterende del af grunden er anlagt i en parklignende have. Rundt omkring vil man få øje på enorme træer, som har stået lige her i århundreder. Ved gårdspladsen er der en garage og et stort maskinhus.

Høj kvalitet fra inderst til yderst

Det hus, der i dag toner frem, blev bygget i 1979, og i 2000 gennemførte man en omfattende istandsættelse, som er det, man nu ser resultatet af. Den hvide facade flankeres af et mørkt tegltag, sprossevinduer og kobberdetaljer, og inden døre er den karakteristiske stil videreført i form af blandt andet de dekorative stuklofter.

Boligens 320 kvadratmeter er fordelt over to etager, og i stueplan er det især de tre stuer en suite, man vil lægge mærke til. Lysindfaldet er ganske forrygende, og hertil kommer desuden et anseeligt spisekøkken og et bryggers. Gæstetoiletet ved hallen fuldender etagen, og via den svungne trappe går turen til førstesalen. I hver gavl ende er der soveværelser med tilhørende badeværelser, mens endnu to værelser ligger først for.

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

| | Areal | Heraf vej |
|--------------|----------------------|------------------|
| Matr. nr. 5a | 47255 m ² | 0 m ² |
| Areal i alt | 47255 m ² | 0 m ² |

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

| Bygning nr. jf. BBR | Areal | Heraf boligareal |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Nr. 0 Garage | 63 m ² | m ² |
| Nr. 0 Maskinhus | 209 m ² | m ² |
| Nr. 0 Hovedbygning | 180 m ² | 320 m ² |
| Bygningsarealer i alt | 452 m ² | 320 m ² |

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at jorden er helt eller delvis forpagtet.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 5a Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup
BFE-nr.: 9817548
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe - luft/vand
Opført/ombygget år: 1979 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.630.000,00
Grundværdi: 1.200.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.904.000,00
Grundlag for grundskyld: 960.000,00

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

Tilbehør:

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

Blomberg køleskab, Samsung køle-/fryseseab, Siemens skabsfryser, Blomberg opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Blomberg emhætte, Blomberg keramisk kogeplade, Blomberg kombineret komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

| | |
|------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør: | 47255 m ² |
| Hovedbyg.bebyg. areal: | 180 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 140 m ² |
| Boligareal i alt: | 320 m ² |
| Andre bygninger: | 272 m ² |
| -heraf Garage | 63 m ² |
| -heraf Maskinhus | 209 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Sdr. Stenderup
- Plan - Kommuneplanstrategi 2023 - Kolding Kommune

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:
- Nr. 98A: Plan - BYPLANVEDTÆGT 98A - SDR. STENDERUP BY

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- Kloakopland - Sdr Stenderup
- Vedtaget: Tillaeg nr. 20 til spildevandsplan 2012-2019 - Mulighed for udtraeden for regnvand fra forsyningselskabets kloaksystem

Renseklasse: Skærpet organisk stof

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.04.1916 lbnr. 912263-53 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv Filnavn: 53_N_513
Nr. 2 lyst d. 11.10.1969 lbnr. 10194-53 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 31B Filnavn: 53_RI_44
Nr. 3 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 3309-53 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 98A, Filnavn: 53_D_24
Nr. 4 lyst d. 14.08.1978 lbnr. 20627-53 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1E, 8I, 95H Filnavn: 53_I_274
Nr. 5 lyst d. 23.09.1981 lbnr. 20845-53 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 5A Filnavn: 53_N_513
Nr. 6 lyst d. 14.08.1978 lbnr. 20627-53

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 1: A.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.400,00 Forbrug: 9.495 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Det er køber som skal indhente skorstensfejlerklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Spildevand:

Kolding Kommune oplyser, at ejendommen er udlagt i spildevandsplan med status fælleskloakeret. Derudover er den udlagt med fremtidig separatkloakering. Det vil sige, der er planer om, ejendommen skal separatkloakeres i fremtiden. Der foreligger endnu ingen konkrete planer, men det må forventes, at der vil være udgifter for ejer i forbindelse med fremtidig separatkloakering.

Sælger oplyser omkring spildevand:

Sælger oplyser, at regnvand fra ejendommens tag og indkørsel afledes til branddam på egen grund. Ejendommen afleder således kun spildevand til offentlig kloak.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: |
|-------------------------|---------------|--|
| Ejendomsværdiskat | kr. 14.810,40 | Kontantpris/udbetaling |
| Grundskyld | kr. 10.656,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde |
| Husforsikring | kr. 9.116,64 | I alt |
| Renovation | kr. 3.909,00 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt |
| Skorstensfejning | kr. 422,79 | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder |
| Rottebekæmpelse | kr. 229,52 | pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 39.144,35 | |

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.178 md./ 434.136 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.920 md./ 347.042 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: 31.3.2025. 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>

Adresse: Stenderupvej 180, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 6.585.000

Sagsnr.: 20000815
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 31.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.