

REAL



## Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.924</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>181</b>
Byggeår/ombygget	<b>1800/1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0179**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

# Salgsopstilling

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

Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026



## Charmerende rækkehus i hjertet af sdr. Stenderup- Moderne og historisk fusion

Opdag charmen ved dette idylliske rækkehus beliggende på Stenholt 12, Sdr. Stenderup. Dette hjem byder på en unik kombination af traditionel charme og nutidige opdateringer, hvilket gør det til et perfekt valg for dem, der værdsætter både karakter og komfort.

Ejendommen består 117 kvadratmeter fordelt over to plan. Ejendommen indrettet med omtanke for at sikre en behagelig hverdag for dens beboere. Fra det øjeblik du træder ind i entreen, bliver du mødt af en atmosfære fyldt med varme og velkommen.

Ejendommens hjerte er uden tvivl den rummelige stue, der flyder sammen med køkkenet, der er renoveret i 2023 er et sandt samlingspunkt for familie og venner. Køkkenets moderne faciliteter kombineret med ovenlysvinduet skaber et lyst og indbydende rum, hvor madlavning bliver en fornøjelse. Udgangen til den hyggelige gårdhave fra køkkenet sikrer let adgang til udendørslivet, hvor mange timer kan nydes i solen eller under stjernerne.

Ejendommen rummer desuden i stueplan et stort og lyst soveværelse samt et badeværelse udstyret med bruseniche - alt sammen designet til at fremme en følelse af ro og privatliv. På første sal finder du yderligere to gode værelser, som giver fleksibilitet til at indrette efter behov; om det så er børneværelser, kontorplads eller måske et hobbyrum.

Ejendommens gårdhave er ikke blot en udvidelse af boligens levende arealer men også et charmerende fristed omkranset af grønne planter. Med sit praktiske udhus har du god plads til opbevaring eller måske endda mulighed for at dyrke dine egne grøntsager eller urter.

Beliggende på Stenholt 12 får du ikke kun et smukt hjem men også en placering i hjertet af Sdr. Stenderup, herfra har du nem adgang til lokale butikker, skoler samt naturskønne områder ideelle til gå- eller cykelture. Dette rækkehus repræsenterer en sjældnen mulighed for at eje noget virkelig specielt; en bolig hvor hvert rum fortæller sin egen historie samtidig med at være klar til at danne rammen om nye minder.

### 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: Jens Dahl Verding

Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

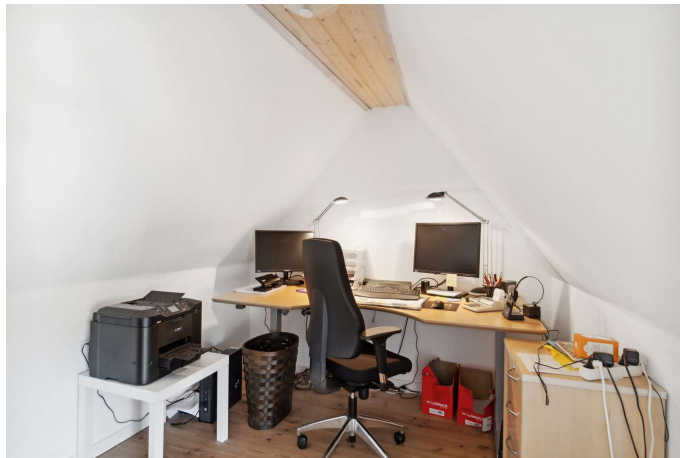




Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

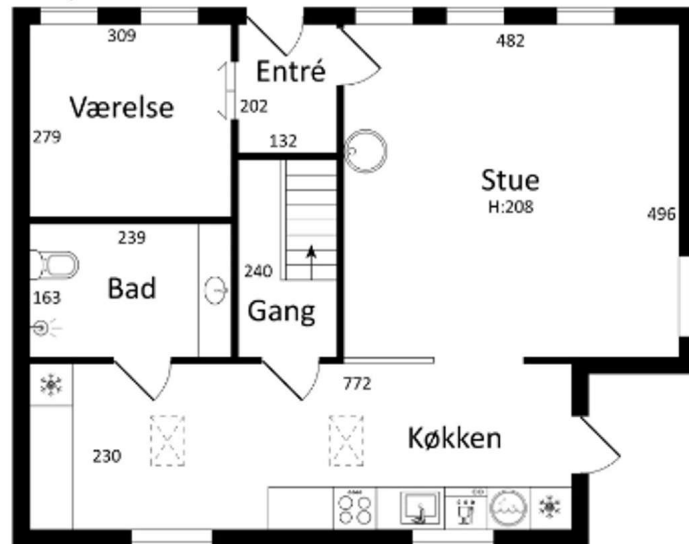


Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

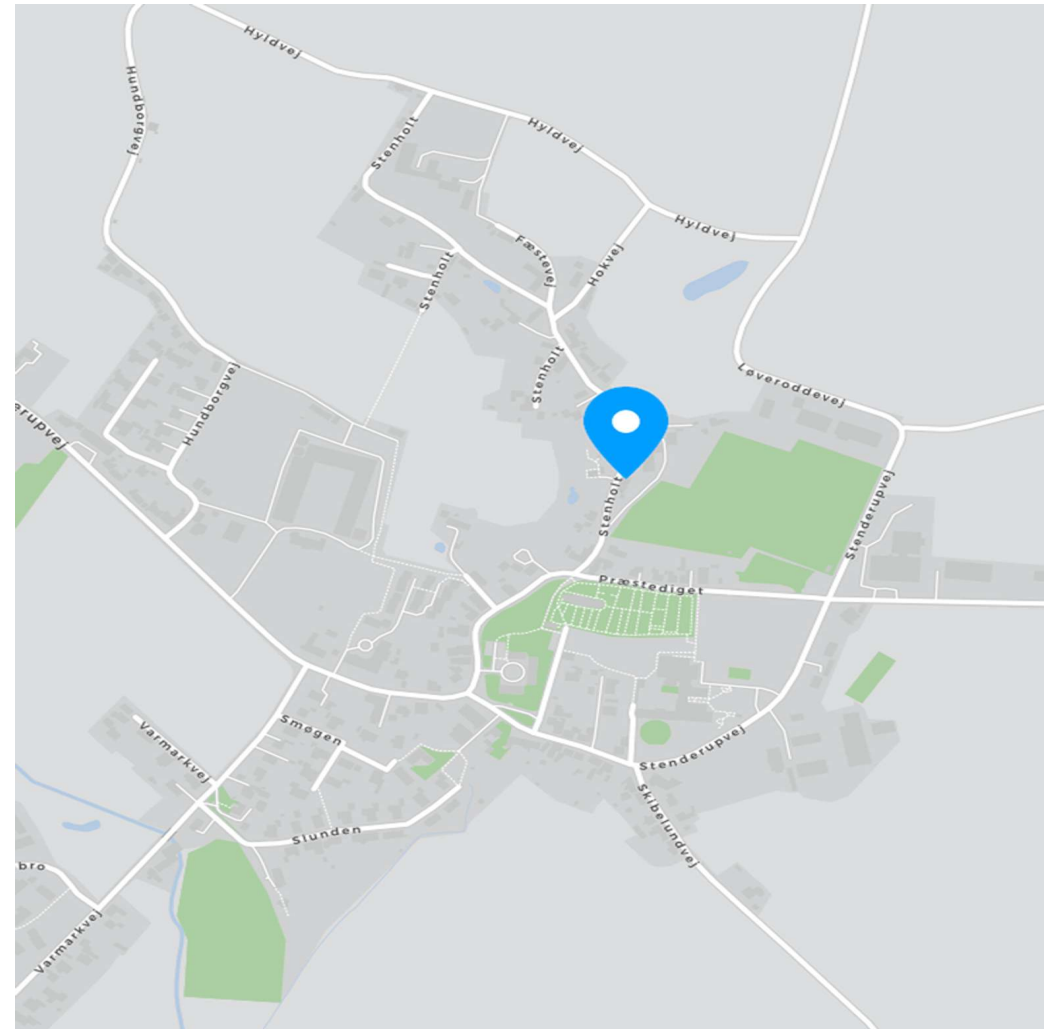
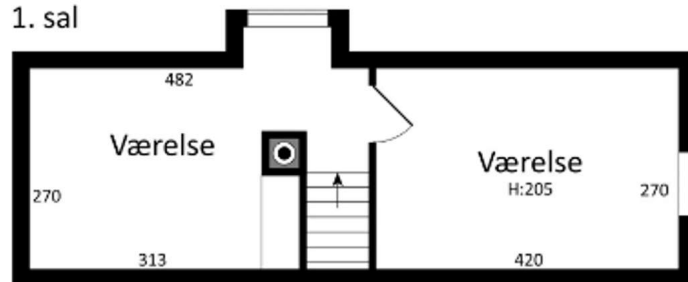
Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

Stueplan



1. sal



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	116 Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup
BFE-nr.:	5068065
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.102.000
Grundværdi:	283.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	881.600
Grundlag for grundskyld:	226.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	181 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	117 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.02.1976 - Byplanvedtægt nr. 98A,

**Planer**

Kommuneplan 0941-BE1 - Sdr. Stenderup  
Lokalplan Byplan nr. 98A. - BYPLANVEDTÆGT 98A - SDR. STENDERUP BY

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Grundig - Ovn: AEG - Kogeplade: AEG - Køleskab: Grundig - Vinkøleskab: Tempotech - Vaskemaskine: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 1.106 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.496	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.513	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.658	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	1.210.550
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Husforsikring	kr.	11.668	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.088			

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.302 md. / 63.628 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0179  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 10.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 844.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Brændeovn**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Kirkebyggelinjer

**Afviigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at boligarealet på 1. salen er 25 m<sup>2</sup>. Samt at der er opført et skur på 13 m<sup>2</sup> som ikke er registreret på BBR.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.07.2024

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. Vi glæder os til at møde dig.