

REAL



Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	73
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.697	Grund m2	504
Byggear/ombygget	1960/1969		

Sagsnr. **701-7134**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare fritidsbolig, der emmer af charme og muligheder for at skabe uforglemmelige minder. Beliggende i det naturskønne Mørkholt, kun en kort afstand fra den populære Hvidbjerg Strand, tilbyder dette sommerhus en perfekt kombination af ro og nærhed til naturen. Bygget i 1960 og med et boligareal på 73 kvadratmeter, er huset blevet opdateret med nyt tag og lofter i 2021 samt et moderne badeværelse fra samme år. I dette fritidshus er der installeret luft-luft varmeanlæg

Indenfor mødes du af et åbent køkken med højt til loftet, der skaber en lys og luftig atmosfære. Køkkenet fører direkte ud til en stor sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solrige dage eller hyggelige aftener under stjernerne. I forlængelse af køkkenet finder du spisestuen med et stort vinduesparti, der giver et fantastisk lysindfald og udsigt over den velholdte have mod nord. Her finder du også et værelse der i dag fungerer som soveværelse.

Stuen ligger i åben forbindelse med spisestuen og byder på rigelig plads til afslapning foran pejsen eller hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der adgang til to værelser; det ene værelse har endda en ekstra hems – perfekt som soveplads for børnene eller som ekstra opbevaringsrum.

Huset rummer også et ekstra disponibelt rum i stueetagen samt en rummelig kælder på 45 kvadratmeter. Kælderen indeholder blandt andet garageplads samt endnu et disponibelt rum, der i dag fungerer som bryggers med vaskemaskine – ideelt for praktiske gøremål efter strandturen.

Udendørs kan du nyde den anlagte indkørsel samt græsplane omkring ejendommen. Haven mod nord giver mulighed for at sætte dit eget præg på udemiljøet – måske drømmer du om blomsterbede eller en lille urtehave? Med møblering ved overtagelse er dette sommerhus klar til at blive din næste oase.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026



Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

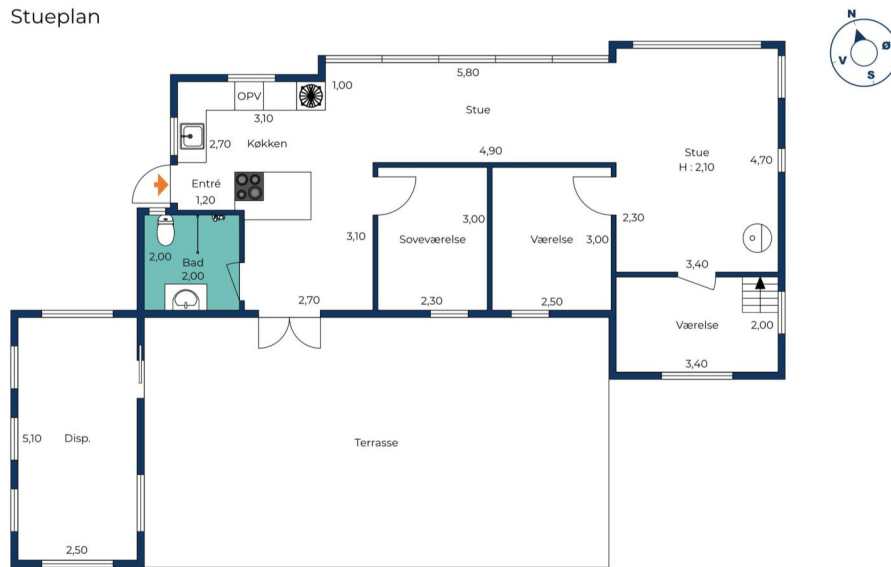


Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 æ Mørkholt By, Gårslev
BFE-nr.:	4400476
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1960/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.730.000 kr.
Grundværdi:	805.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.384.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	644.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	504 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
- heraf Garage	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Sommerhusområde ved Mørkholt, Hvidbjerg og Høll

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Emhætte: Falmac

Ovn: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Electrolux

Kogeplade: Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lederne Forsikring Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet boligens primære varmekilde er luft til luft varmepumpe. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Septik

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af bidragsopgørelsen, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 220.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.04.2025



Adresse: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.058	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.266
Husforsikring	kr.	2.552	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.269	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.924.016
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Ejerudgift i alt 1 år		20.362			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.304 md./ 123.649 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.479 md./ 101.746 år v/23,30%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Stoffersvej 7, Mørkholt, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7134
Ejerudgift/md.: kr. 1.697

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	284.477	284.477	287.539	DKK	2,76	21.706	22,50	4,24			Nej	
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.188.000	1.188.000	875.114	DKK	1	25.186	26,00	4,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen for Hvidbjerg, Høll og Mørkholt

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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 Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

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 Vejle 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.