



**REAL**

## Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.744</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/2006</b>		

Sagsnr. **701-7983**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

## 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: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026



### Enestående sommerhus i første række til vandet

I eftertragtede Mørkholt ligger dette enestående sommerhus på 110 eksklusive kvadratmeter – placeret i absolut første række til vandet med en udsigt og beliggenhed, der ganske enkelt er udover det sædvanlige.

Her får du ikke blot et sommerhus, men et gennemført fristed, hvor natur, arkitektur og atmosfære smelter sammen i en sjælden helhed. Havet er konstant nærværende – som levende kulisser fra både opholdsrum og terrasser – og skaber en helt særlig ro, som kun de færreste beliggenheder kan tilbyde.

Boligen er indrettet med fokus på lys, komfort og nærvær. Husets hjerte er det smukke køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, hvor de store vinduespartier inviterer udsigten helt indenfor og lader dagslyset strømme gennem rummene. Pilleovnen tilfører varme, stemning og karakter, og skaber den perfekte ramme om både stille morgener og lange aftener året rundt.

De to velindrettede soverum fremstår rolige og indbydende, mens badeværelset med brus er udført i et stilrent og tidløst udtryk. Entréen binder boligen elegant sammen og understreger den gennemførte planløsning. Overalt i boligen hvor der er klinker, er der gulvvarme.

Udenfor fortsætter oplevelsen. Ejendommen råder over to store terrasser placeret på hver side af huset, hvilket giver optimale solforhold fra morgen til aften samt læ og privatliv efter behov. Her kan dagens første kaffe nydes til solopgangen over vandet, mens aftenerne afsluttes med middag, vin og udsigt til horisonten i de sidste gyldne solstråler.

Til ejendommen hører desuden carport og gode parkeringsforhold, hvilket fuldender helheden omkring et sommerhus, hvor både funktionalitet og æstetik er tænkt til perfektion.

Dette er stedet for dem, der søger noget helt særligt. En sjælden kombination af eksklusiv beliggenhed, kompromisløs sommerhusstemning og en udsigt, man aldrig bliver færdig med at kigge på.

### 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: Victor Mielche Zinck

Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

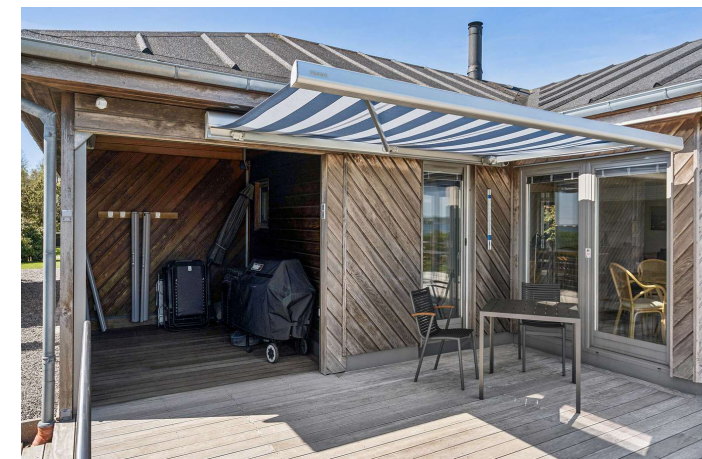
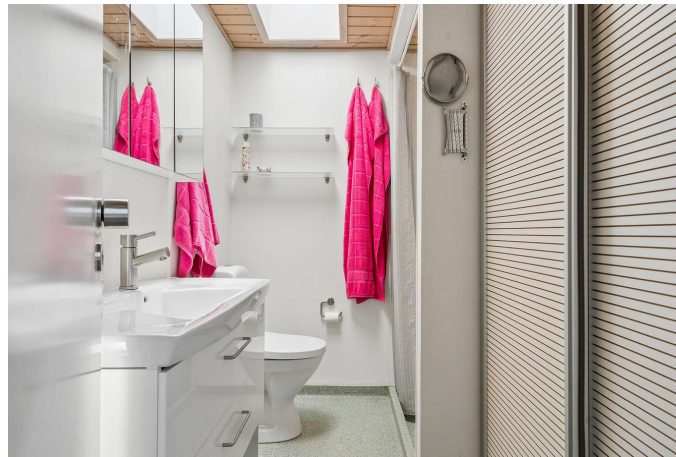
Dato: 19.05.2026



Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026

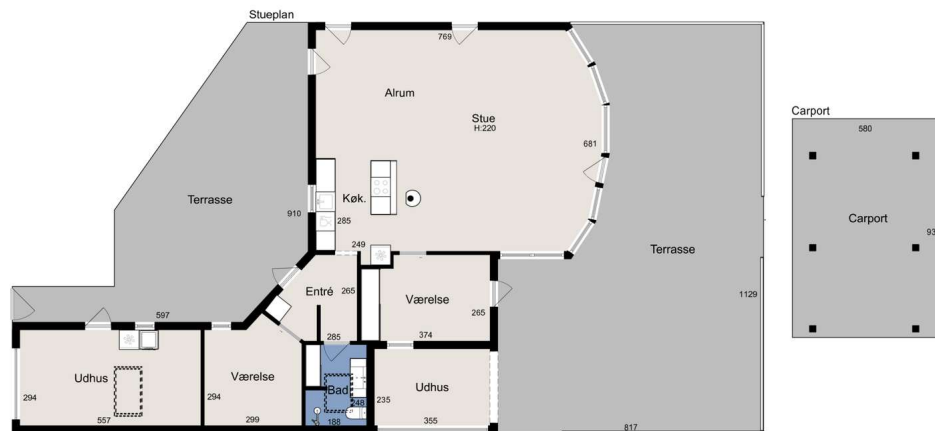




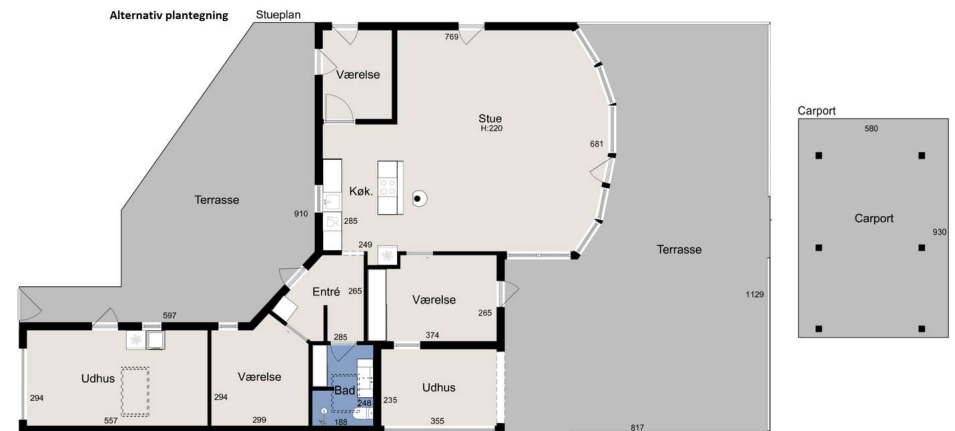
Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



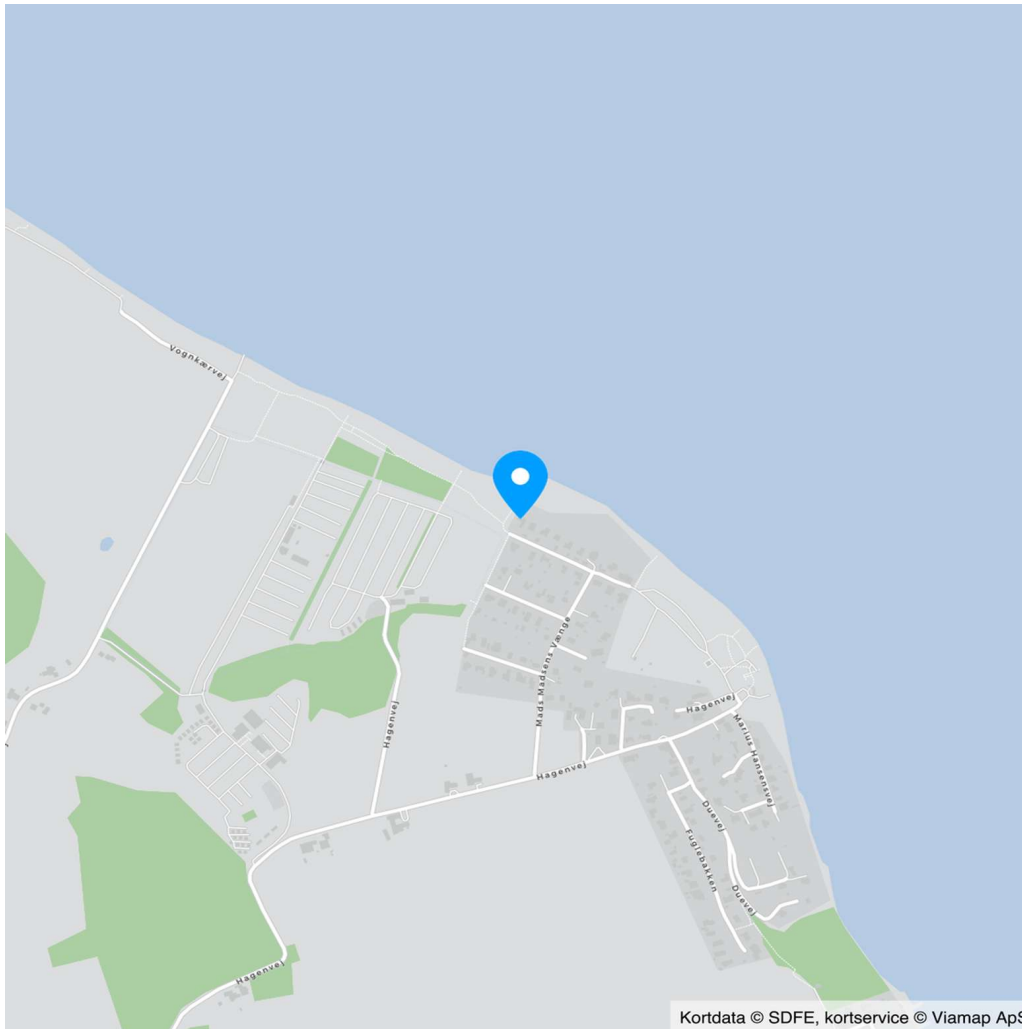
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026





Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 4h Mørkholt By, Gårslev m.fl.  
BFE-nr.: 4400350  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1964/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.399.000  
Grundværdi: 2.259.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.519.200  
Grundlag for grundskyld: 1.807.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 17 m<sup>2</sup>  
Carport: 19 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 14.10.1948 - Dok om afgravning mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 14.10.1948 - Dok om afgravning ang beskadigelse mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 99.S.2 - Sommerhusområde ved Hagenvej og Mads Madsens Vænge i Mørkholt

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (Samsung ), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Voss), Mikrobølgeovn (Panasonic)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.948	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	18.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	2.724	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	1.500	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Skorstensfejning	kr.	485	I alt	kr.	5.444.396
Sommerhusforsikring	kr.	3.192			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	44.929		

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.140 md. / 361.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.560 md. / 294.722 år v/24,29 %  
 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: Mads Madsens Vænge 59, Mørkholt, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 701-7983  
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 19.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 50.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Mørkholt Hage Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

**Natur, skov og landbrug**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret strandbeskyttelseslinje.

**Matrikler**

Køber gøres opmærksom på, at der er tinglyst to matrikler til ejendommen. Sommerhuset er beliggende på matrikel 4h (986 kvm) + en del af et fællesareal på matrikel 10ac (214 kvm).

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

# 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 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.

Vi glæder os til at møde dig.