

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: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025



Beskrivelse:

Lys og indflytningsklar villa på lukket vænge

På et roligt vænge i Allested-Vejle ligger denne fine ejendom, som nu kan blive jeres. Her er tale om en meget velholdt rødstensvilla, der er lige til at flytte ind i. Hjemmet byder på 176 lyse kvadratmeter, som blandt andet er fordelt på fire værelser og et stort køkken-alrum. Det skal endvidere fremhæves, at omkostningerne for opvarmning og elforbrug er fornuftige, da huset både har pilleovn, elradiatorer, varmepumpe og solceller.

Det førnævnte køkken-alrum er etableret midt i huset og fungerer således som hjemmets naturlige samlingspunkt. Det åbne køkken er indrettet med kogeø, og i alrummet er der pilleovn og udgang til haven. I forlængelse af køkken-alrummet finder I en dejlig stue, som ligeledes har terrassedør.

Med hele fire værelser er der selvsagt mange indretningsmuligheder, og et af værelserne er særdeles rummeligt. To af de øvrige værelser er samlet i en separat afdeling sammen med det pæne badeværelse. Dette suppleres af et gæstetoilet ved entréen, og afslutningsvis indeholder villaen et veludrustet bryggers.

Haven er fredfyldt og farverig med dekorative blomsterbede og grønne thujahække. Den velplejede have har flere hyggekrege med både sol og skygge, og mod vest får I glæde af en delvist overdækket terrasse. Med til ejendommen følger også en carport og et værksted, der giver ekstra plads til hobbyssysler.

Med adresse på Spurvelunden kan I se frem til en børnevenlig beliggenhed og et rigtig godt nærmiljø. Allested-Vejle har såvel brugs som børnehave og skole, hvoraf sidstnævnte nås via stisystemet. Der er derudover lokal idrætshal og sportsplads, som danner ramme om områdets brede vifte af fritidstilbud. Fra Allested-Vejle er der desuden kort afstand til Odense og nem forbindelse til motorvejen.

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: Mathias Kaae Glinthorg

Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025



Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025



Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 7bn Vejle By, Vejle
BFE-nr.: 3063056
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1980

Arealer*

Grundareal udgør:	840 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	176 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	102 m ²
-heraf Carport	58 m ²
-heraf Carport	21 m ²
-heraf Udhus	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1983 Lokalplan nr. 4A, Ved 7CP
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Spurvelunden
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.503.000,00
Grundværdi: 417.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.202.400,00
Grundlag for grundskyld: 333.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline
type: Induktionskogeplade mærke: Bosch
type: Indbygningsovn mærke: Samsung
type: Køleskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Skabsfryser mærke: Bosch

Medfølger ikke: Airfryser mrk. Ninja, robotplæneklipper, piller til pilleovn, stålskabe og køle/fryseskab på værkstedet.
Medfølger: Alarmsystem, lamelgardiner.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.500,00 Forbrug: 506 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme, varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn, solcelleanlæg

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at det faktiske forbrug 2024 fordelte sig således:

Træpiller - forbrug 2.090 kg.- udgift kr. 5.108,88

El - 4.478 kWh - udgift kr. 6.883,72

Der er i elforbruget ikke taget højde for forbrugs-el.

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

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

Energimærkning: D

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.

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyingsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

Solceller

Jf. BBR-Meddelelsen forefindes der solceller på ejendommen.

BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er bygninger, der ikke er registreret på BBR-ejermeddelelsen. Overdækket terrasse 14 m2, drivhus 6 m2 og skur 7 m2.

Pilleovn.

Jf. BBR-Meddelelsen foresfindes der en pilleovn på ejendommen.

Jf. nedenstående link er pilleovne undtaget af reglen om udskrifning ved ejerskifte.
<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen/er-du-koeber-af-hus-med-braendeovn>.

Pilleovnen vurderes i energimærket til at være nyere end 2016.

Forsikringsforhold:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.132,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000,00
Grundskyld 2025 - jf. OIS.dk	kr. 2.835,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.250,00
Husforsikring	kr. 5.656,93	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.344,00
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt	kr.	1.919.594,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 109,32			
Grundejerforening Kontingent 2025	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.670,49			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 10.462 md./ 125.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.310 md./ 99.718 år v/ 27,15 %

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: 31.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Spurvelunden 5, Vejle, 5672 Broby
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 64-x0000532
 Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 31.5.2025

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:

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 låntype	203.296,70	203.296,70	192.725,27	DKK	0	51.110,24	4,25	12,99				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk