

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: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025



Beskrivelse:

Moderniseret etplansvilla i Bredballe

Det er kombinationen af en flot moderniseret villa og naturskønne omgivelser tæt på samtlige fornødenheder i Bredballe, der gør denne adresse så attraktiv. Ejendommen emmer af lækre boligforhold, og børnefamilien vil med garanti også værdsætte planløsningen, hvor tre store værelser, et badeværelse, et bryggers og et åbent opholdsmiljø danner ramme om tilværelsen. En skøn udestue supplerer beboelsen sammen med den velanlagte have, hvor I kan færdes ugeneret. Der er desuden gulvvarme i køkken, stue og badeværelset.

Køkkenet og stuen er forenet i ét stort rum og er samtidig let afgrænset, så I får fornemmelsen af samvær på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Sollyset strømmer ind gennem vinduer og vinduespartier, og bag glasskydedøre ses udestuen, der fungerer som en udvidelse af dagligstuen.

Alle værelserne er rummelige og regulære, og i samme afdeling møder I det stilfulde badeværelse, hvor der er god plads til dagligdagens gøremål. Ligeledes får I gavn af bryggerset, som er med egen indgang. Ude venter haven, som er omkranset af frodig beplantning, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv. Græsplænen indbyder til spil og leg, og den sydvendte terrasse bliver jeres foretrukne opholdssted hele sommeren.

Beliggenheden tilgodeser samtlige behov med natur i nærområdet og kort afstand til alle hverdagens fornødenheder. Villaen ligger på en blind vej i et roligt kvarter, og få skridt fra hjemmet er der grønne områder med legeplads og svævebane, ligesom I når skoven ved Tirsbæk Gods og Tirsbæk Strand til fods. Børn kan hurtigt cykle til Kirkebakkeskolen og idrætsfaciliteterne, der knytter sig dertil, og Bredballe byder også på gode pasningstilbud og dagligvareforretninger.

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: Bo Harder

Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

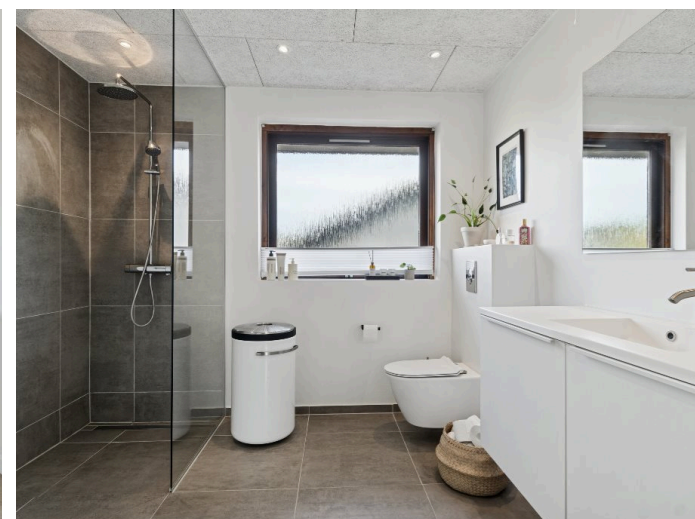
Dato: 11.6.2025



Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

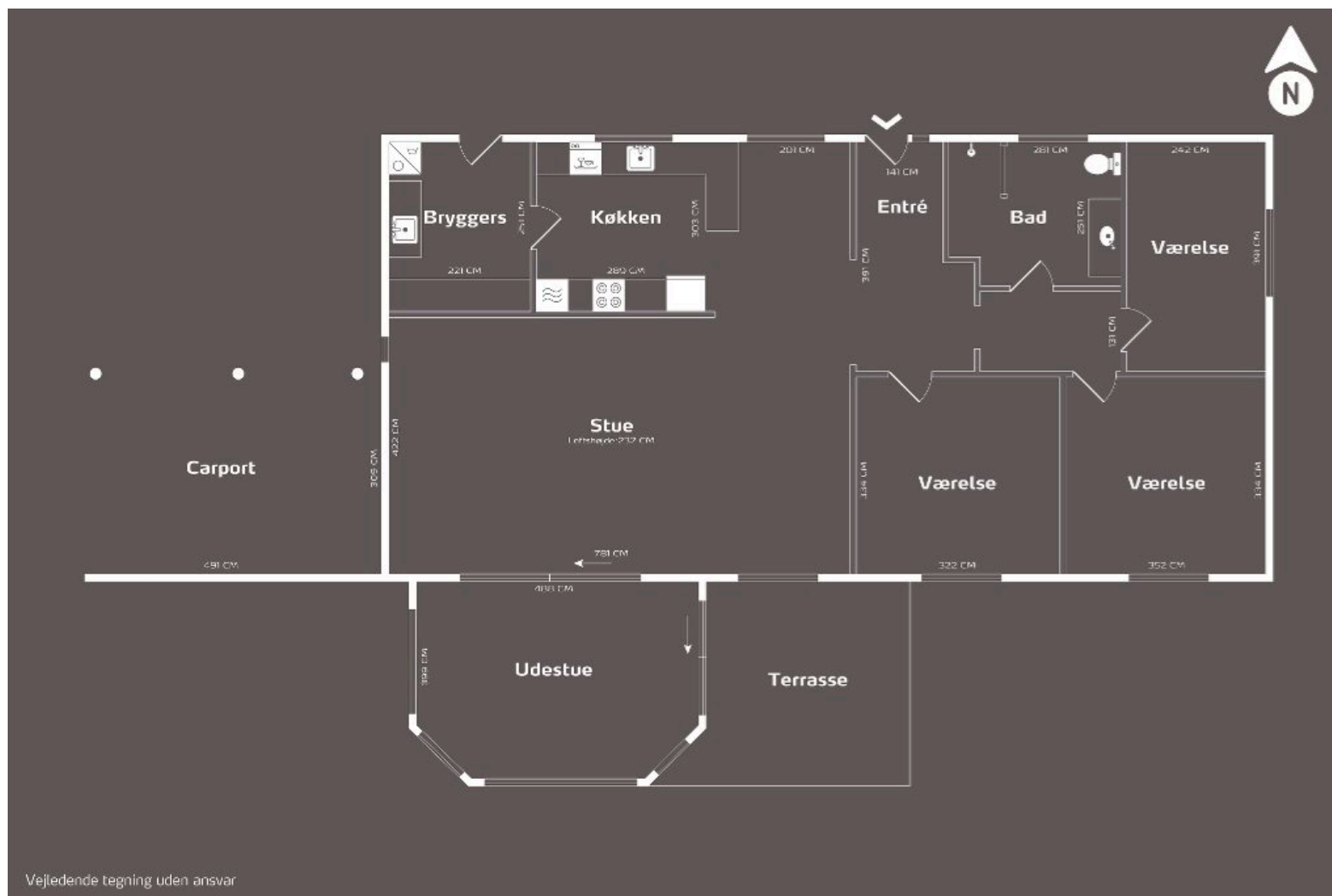
Dato: 11.6.2025



Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025



Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 16ce Bredballe By, Bredballe
 BFE-nr.: 4365391
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.121.000,00
 Grundværdi: 1.403.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.696.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.122.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	708 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	138 m ²
-heraf Udestue	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	15 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.1.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 7.8.1975 Dok om oversigt mv, vej mv
 29.9.1976 Byplanvedtægt, Prioritet forud for pantegæld
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bredballe Villapark
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG
 type: Opvaskemaskine mærke: AEG
 type: Ovn mærke: AEG
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Kogeplade mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: 34-X0001799
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring -
Policenummer: 9077097179

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.336,00 Forbrug: 1.310 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Lettere forurenede**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Olietank:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at der er en overensstemmelse mellem tilstandsrapporten, BBR og de faktiske forhold på ejendommen idet, at udestuen ikke er registreret på BBR.

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.

Adresse: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 34-X0001799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.653,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.785,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.762,00
Husforsikring 2025	kr. 6.657,10	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 110,95	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.050,00
Renovation 2025	kr. 4.020,00	I alt	kr.	3.231.312,00
Grundejerforening, Kontingent 2025	kr. 850,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.076,73			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.517 md./ 210.207 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.295 md./ 171.536 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 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: 11.6.2025. 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: Runeager 10, Bredballe, 7120 Vejle Øst
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 34-X0001799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 11.6.2025

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	Rentetilp.lån	2.010.000,00	2.024.321,48	1.976.008,11	DKK	1,36	50.695,84	27,00	4.72				