

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: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025



Beskrivelse:

Unik og gennemført villa i roligt kvarter

Nu kan I overtage nøglerne til denne unikke villa, som har et smukt stråtag fra 2021 samt vedligeholdelsesfri kobberbelægning på vinduerne på første sal. Boligen ligger i Søndermarken i et attraktivt kvarter nær alle hverdagens behov, og I kan her på adressen se frem til et hjem, der er løbende vedligeholdt. Indenfor venter blandt andet et indbydende opholdsrum i åben forbindelse med køkkenet foruden tre anvendelige værelser. Hertil kommer en nyanlagt have fra 2021 med solrige terrasser og skønne bede.

Det store alrum er hjemmets hjerte og er både indbydende og lyst med flere indretningsmuligheder. Køkkenet ligger hertil i åben forbindelse og er et funktionelt og velholdt et af slagsen med masser af plads til madlavningen. Bemærk også gulvvarmen, der luner dejligt på en kølig dag.

I stueplan ligger der to oplagte børneværelser og et badeværelse, mens første sal er ideelt til forældrene, da der er adgang til eget badeværelse samt en stor skabsvæg til garderoben. Ligeledes er der mulighed for at etablere et værelse på 1. salen i forbindelse med soveværelset. Loftet er ført til kip, og de fritlagte bjælker og vinduerne skaber i samspil en herlig atmosfære. Bemærk endelig gavlvinduet, der er skiftet i 2020.

Haven er utrolig velholdt og hyggelig og har flere behagelige solterrasser, så I nemt kan følge solen gennem dagen. Blomsterbedene er anlagt i 2021, og er med til at skabe en idyllisk stemning. Slutteligt er der et godt udhus med plads til opbevaring.

I kommer til at bo for enden af et lukket og børnevenligt vænge, hvor I bliver en del af et godt naboskab, hvor man flager for hinanden på fødselsdage, ligesom nabohjælp er en selvfølge. Der er kun fem minutters gang til et smukt og fredet skovområde, mens I også er en kort cykeltur fra flere skoler og institutioner. Pendler I, kan I som bonus nemt nå 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: Bo Harder

Adresse: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025



Adresse: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

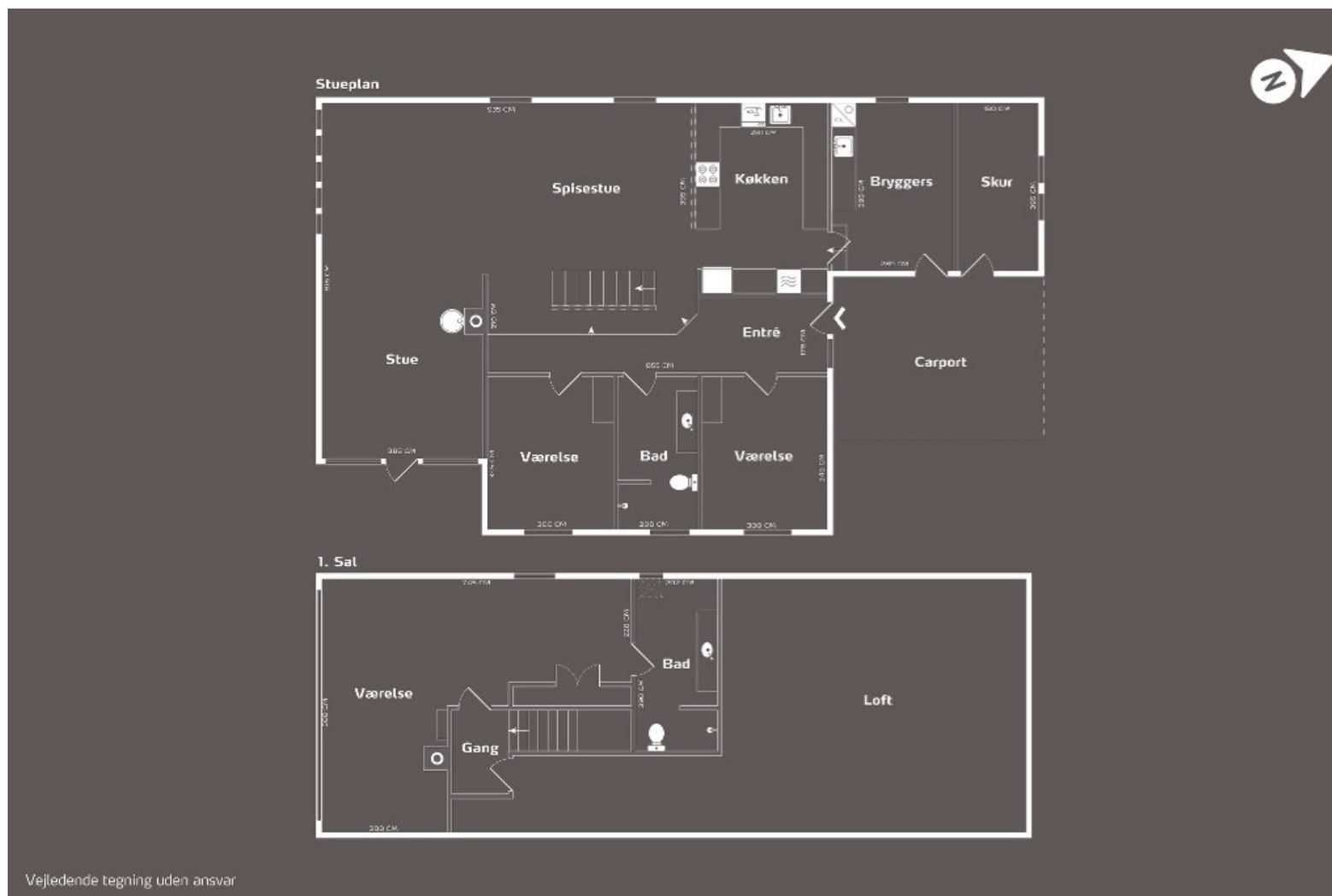
Dato: 6.5.2025



Adresse: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
 Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025



Adresse: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
 Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 90hm Søndermarken, Vejle Jorder
 BFE-nr.: 5690653
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1986

Arealer*

Grundareal udgør:	809 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	178 m ²
-heraf Carport	27 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.7.1985 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Trekanten
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.468.000,00
 Grundværdi: 1.455.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.774.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.164.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Voss
 type: Køleskab mærke: Miele
 type: Kogeplade mærke: Voss
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Emhætte mærke: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
 Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brandforsikring - Policenummer: 41000L8806091/016
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000,00 Forbrug: 24,53 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug for perioden 2023 lød på 15.497,17 kr.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere foruren

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

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
 Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 14.149,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.222,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.075,00
Husforsikring	kr. 8.318,50	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 117,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Renovation 2025	kr. 3.953,00	I alt	kr.	3.032.425,00
Skorstensfejning 2025	kr. 761,99			
Grundejerforening - kontingent 2024	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.622,31			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.506 md./ 198.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.459 md./ 161.513 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: 30.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Sandnæsvej 28, Søndermarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 34-X0001606
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 6.5.2025

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: