

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: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Murermestervilla fra 1928 på 141 m2

Tæt på byens fristelser, motorvejen og fantastisk natur finder I denne flotte murermestervilla, der siden 2020 er blevet moderniseret flot. Inden døre venter et køkken og to stuer en suite, fire værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et bryggers og en kælder. Haven er rummelig og vedligeholdelseslet med en dobbelt carport.

Det bliver en fornøjelse at invitere til hjemmebak og andre lækkerier, der tager form i det flotte køkken fra 2020, hvis elementer er leveret af IKEA samt Reform. Der er ikke langt til serveringen, for tilstødende det smagfulde køkken udfolder de to stuer sig, hvor både sofagruppe og langbordet placeres.

I stueplan er der endvidere et godt værelse, et badeværelse med gulvvarme, der ligeledes blev renoveret i 2020, og et stort bryggers i forbindelse med et opholdsareal med egen udgang. Førstesalen byder sig til med tre værelser og et gæstetoilet, og endelig er der fine opbevaringsløsninger i kælderen. Udelivet får gunstige betingelser på så stor en grund som denne, hvor børnene frit kan boltre sig på græsplænen, mens I stiller an med grillmiddagen på den solrige terrasse, eller stiller kaffe og tæpper klar til en kølig eftermiddag under overdækningen. Rundt om matriklen er der omkransende hæk, og mod vejen er der opført en flot, dobbelt carport.

Lige på den anden side af naboens grund udfolder Nørreskoven sig, så der er på daglig basis rig mulighed for at komme ud i naturen og få genopladet batterierne. Udover det naturrige islæt er der også masser af praktikaliteter, der går op i højere enhed med bopæl her, hvor I har skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og sportsfaciliteter inden for en radius af 900 meter. Cyklen er dertil et oplagt valg, når I skal ind til centrum, og bilen får jer på E45 i løbet af fem minutter.

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: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025



Adresse: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

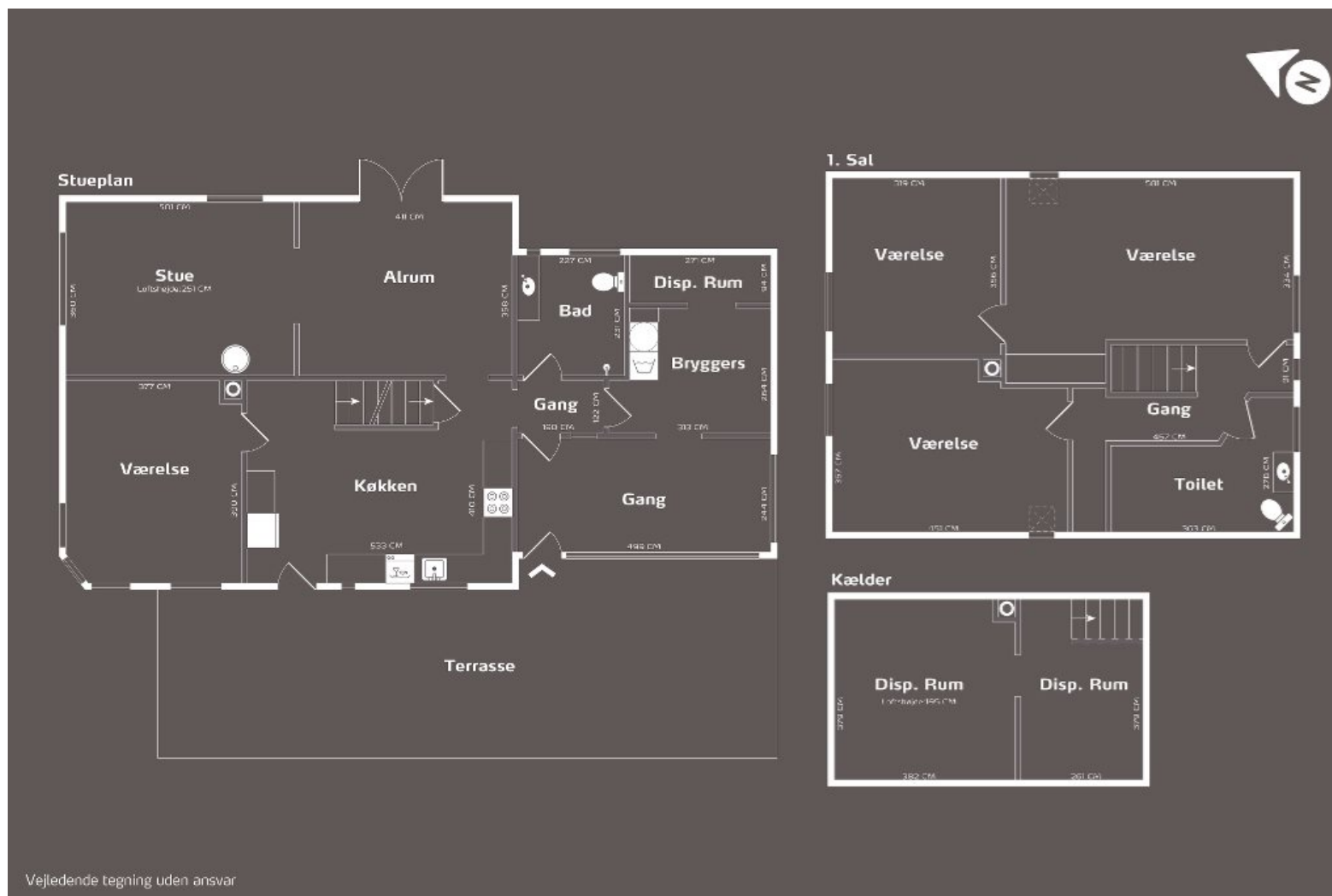
Dato: 29.4.2025



Adresse: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025



Adresse: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 52s Nørremarken, Vejle Jorder
 BFE-nr.: 5689188
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1928

Arealer*

Grundareal udgør:	741 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	70 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Carport	40 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.5.1959 Dok om ekspropriation mv
 11.4.1962 Dok om ekspropriation mv
 15.2.1963 Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.621.000,00
 Grundværdi: 1.314.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.096.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.051.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: IKEA - FROSTIG bemærkninger: A++
 type: Ovn mærke: IKEA - ANRÄTTA
 type: Induktionskogeplade mærke: IKEA - SMAKLIG
 type: Opvaskemaskine mærke: IKEA - SKINANDE
 type: Emhætte mærke: IKEA - Mattradition

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brandforsikring - Policenummer: 4100103257183/004
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
 Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 16.523,00 Forbrug: 24,43 MWh
 Udgiften er beregnet i år: 2020
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

Kloakseparering

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Jf. Vejle spildevand skal der separeres i 2022-2025. Jf. ejendomsdatarapporten er det planlagt til, at skulle separeres i år 2026.
 Sælger har modtaget besked om, at separering er færdig omkring sommer/tidlig efterår og derefter har køber/ ejer et halvt år til at tilslutte.

Bevaringsværdig bygning Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4. Se mere på www.kulturarv.dk

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.693,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.038,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring 2024	kr. 8.414,47	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 106,03	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation 2025	kr. 4.308,00	I alt	kr.	2.022.850,00
Skorstensfejning 2025	kr. 1.173,29			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.733,47			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.028 md./ 132.339 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.991 md./ 107.893 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: 29.4.2025. 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: Bøgomvej 81, Nørremarken, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 34-X0001556
 Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 29.4.2025

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 lånetype	1.334.748,35	1.334.748,35	1.334.748,35	DKK	5,00	98.198,96	28,50	9.74				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen 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 beskætning.

Der afventes fortsat oplysninger om:

- Evt. afvigelser fra BBR.