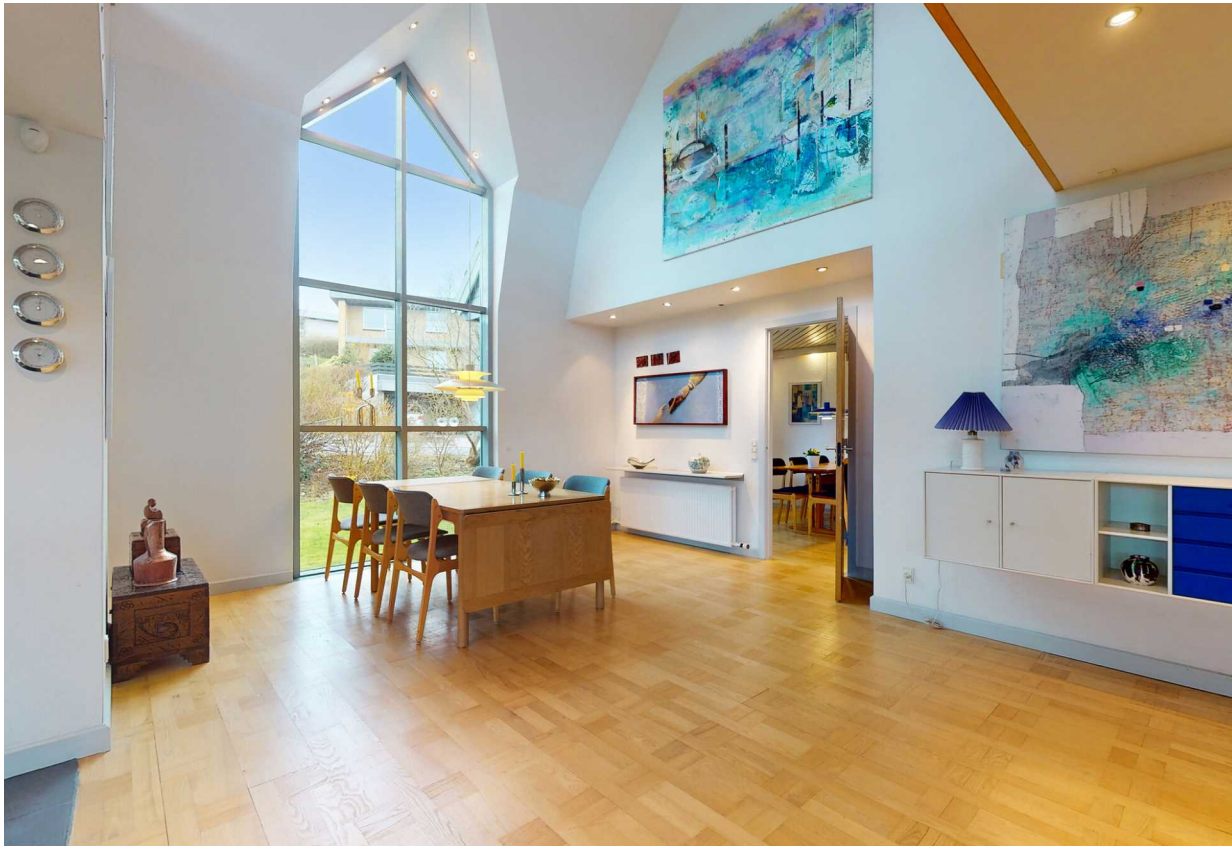


Salgsopstilling

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Stærmosevej 11, en rummelig og indbydende villa med den flotte udsigt over marker og sø, beliggende i det attraktive Bredballe, hvor hver kvadratmeter er udnyttet til perfektion. Med sine 244 m² boligareal og en grund på 952 m², er her tale om en ejendom, der både rummer plads til familieliv, hobbyer og afslapning. Totalt byder villaen på 352 m² incl. 20 m² integreret udhus.

Huset imponerer med sine åbne stuer med næsten 7 meter fra gulv til loft, derudover giver de store vinduer samt delvis glastag et godt lysindfald samt en imponerende udsigt ud over landskabet. Fra stuen på 1 salen kan du nyde solen hele dagen fra den fantastiske sydvendte terrasse. Det store spisekøkken/alrum giver plads til at hele familien kan samles omkring måltiderne.

Hjemmet byder på en nylig istandsættelse af tre værelser, hvor gulve, lofter og vægge er blevet fornyet, hvilket sikrer en moderne og indflytningsklar bolig. Derudover har boligen en aktivitetsskælder på 88 kvm ideel for teenagefamilien og med direkte adgang fra ungeafdelingen. Kælderen indeholder stort hobbyrum, vinopbevaring, hjemmebiograf og billardrum med bar.

For familier er det en stor fordel med de mange stisystemer som fører til bla. daginstitutionen Kirkebakken inden for rækkevidde, hvilket gør hverdagens logistik betydeligt lettere. Ligeledes er skolen Hældager og Kirkebakken tæt på, hvilket giver børnene en tryk og nem skolevej. Derudover finder du blot en lille gå-tur fra boligen fjorden, Nørreskoven, Tirsbæk slot, Bredballecenter med Rema 1000, Coop 365, 3 pizzeriaer, bager, tandlæge, frisør, mm.

Denne villa for enden af en blind vej er ideel for dem, der værdsætter et stille og roligt nabolag, men samtidig ønsker nem adgang til de faciliteter, som Vejle Øst har at byde på. Her er du en kort køretur fra byens pulserende liv, shoppingmuligheder og kulturelle tilbud, samtidig med at du kan nyde freden i dit eget hjem.

Stærmosevej 11 er mere end en adresse - det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med kærlighed, vækst og utallige minder. Er du klar til at tage det næste skridt?

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.

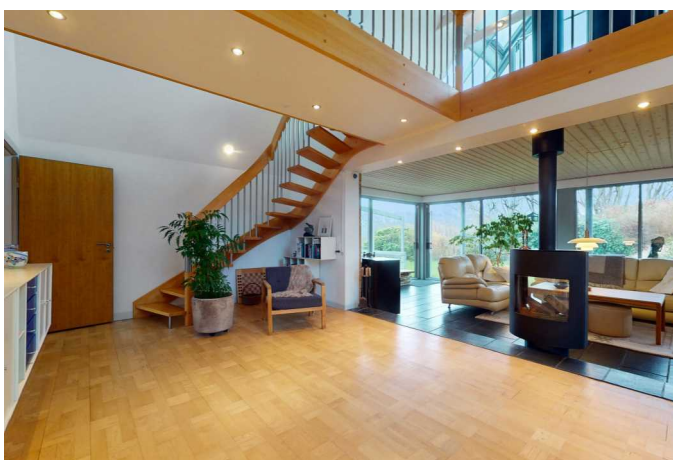
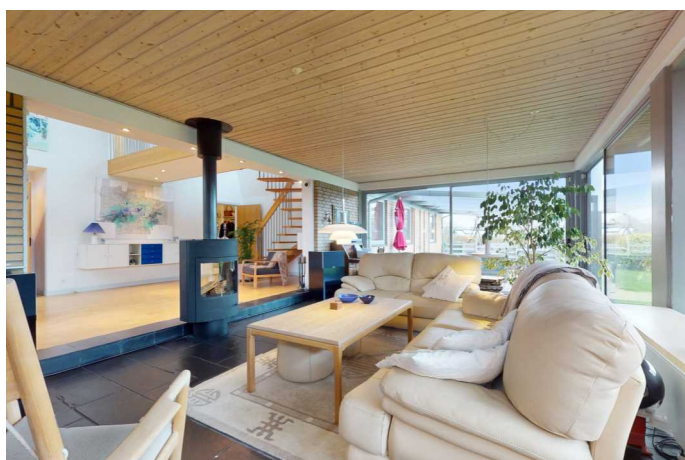
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

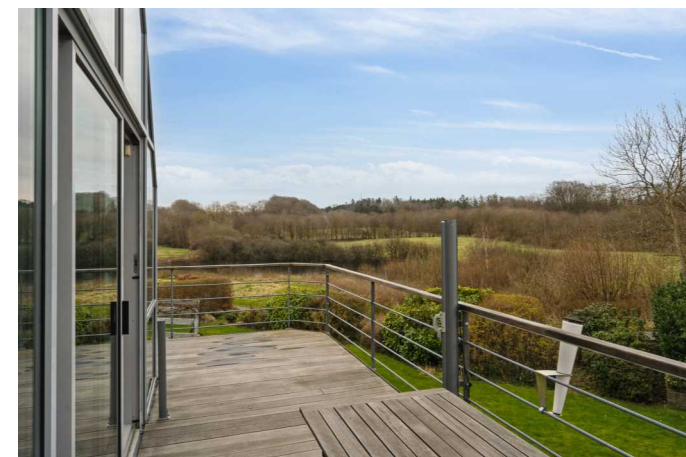
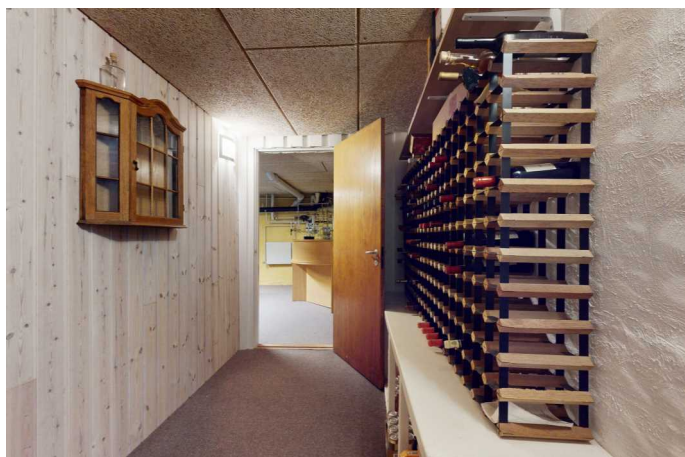
Dato: 14.06.2024



Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024



Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 dv Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	4363826
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.679.000 kr.
Grundværdi:	2.470.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.743.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.976.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	952 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	176 m ²
- heraf Heraf dyb kælder	67 m ²
Kælderareal:	88 m ²
Udnyttet tagetage:	68 m ²
Boligareal i alt:	244 m ²
Andre bygninger:	82 m ²
- heraf Carport	60 m ²
- heraf Heraf indbygget udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
Boligområde ved Bredballe Markvej i Vejle

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 21.04.1969 lbnr. 943782-52 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 52_R_692
Nr. 2 lyst d. 17.11.1969 lbnr. 943783-52 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 32,29 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser senest årsforbrug 2023 til kr. 25.409,45.-

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.
Der er anmærkninger med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.090	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	20.748	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Husforsikring	kr.	7.425	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	1.630	I alt	kr.	5.638.450
Rottebekæmpelse	kr.	101	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	4.131			
Ejerudgift i alt 1 år		53.125			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.958 md./ 383.501 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.998 md./ 311.979 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: 14.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427

Dato: 14.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Gardiner på overetage
Havemøbler der står på overetage incl det specialbyggede bord med indbygget parasol
Eventuelt varmelampe og varmeovn , kræver tilslutning til forberedt system
Udekøkken med vand og afløb og gasblus
2 stk læsejle monteret på gelænder, mulighed for læskærme i plexiglas ej monteret.
Olielamper
2 + 3 Sofagruppe i stue
Montanasystemerne primært det speciallavede hjørne.
Musikanlæg i køkkenet med Blueos afspiller (streaminganlæg)
Mesh system (det trådløse netværk med 4 forstærkere)
Alarmanlæg
Kælderindretning med høvlebænk og arbejdsbord
Inventar i hjemmebiograf
Billardbord og bar, dart, bordtennis, luftbord hockey
Brænde
Fryser med ismaskine
Bosch Vaskemaskine og kondens tørretumbler
Haveredskaber, græsslåmaskine og snerydder
Pressening til overdækning af terrasse (partytelt med ruder)
Højbede med vandopsamling og vandværk til automatisk vanding
Køkken / Bad:
AEG kombi mikro varmluft og grill
Witt induktion
Emhætte med ekstern motor

Bosch opvaskemaskine med ziolyt tørresystem
Tidsstyret udsugning fra bad og bryggers

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6
Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Stærmosevej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: TC-0014-2628
Ejerudgift/md.: kr. 4.427Dato: 14.06.2024

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.