

REAL



Anemonevej 9, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.345	Grund m2	907
Byggeår/ombygget	1964/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **7032005**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Formulærens 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: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

På en fredelig villavej i det eftertragtede Søndermarken finder du denne skønne og stemningsfulde villa, der med sit rolige udtryk og gennemførte stil tilbyder en kombination af natur, nærvær og nærhed til byen.

Huset byder velkommen med et pænt og præsentabelt udtryk, hvor den fine forhave, carporten, den flotte facade, nyere tag og mahognivinduerne allerede fra vejen signalerer, at her er der passet godt på. Det samme gælder indvendigt – her oplever man en jordnær og hjemlig atmosfære, hvor lyset strømmer ind og materialevalget er varmt og afstemt.

Indgangen sker via et lille entré-/bryggersområde, praktisk og enkelt. Herfra er der adgang til et godt disponibelt rum. Yderligere åbner huset sig op i en skøn køkken-stue-løsning, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse med den lyse opholdsstue. Store vinduespartier giver et skønt kig mod den hyggelige have og trækker dagslys helt ind i rummet - her er tydelig sammenhæng mellem hus og have. Taget er forberedt til ovenlysvinduer – en detalje, der giver mulighed for endnu mere lys og luft i stuen.

Husets private afdeling byder på to børneværelser, et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, et klassisk badeværelse samt et gæstetoilet – alt holdt i god og velholdt stil, klar til indflytning eller opdatering i dit eget tempo. Det ene børneværelse er muligt at opdele til 2, således der i alt er 3 børneværelser foruden soveværelset og det disponible rum.

Udenfor venter et rigtigt haveparadis: En farverig og frodig oase med blomsterbede, små stier, buske, gamle træer og flere hyggelige terrasser. Her er plads til både afslapning og samvær – ikke mindst ved det overdækkede grillområde, hvor sommeraftenerne kan forlænges med madlavning og hygge i tørvejr. Haven er tydeligt anlagt med kærlighed og blik for både æstetik og brug.

Den tidligere garage er i dag ombygget til et hobbyrum eller værksted – perfekt til kreative sysler, opbevaring eller hjemmekontor.

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: Bent Nielsen

Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

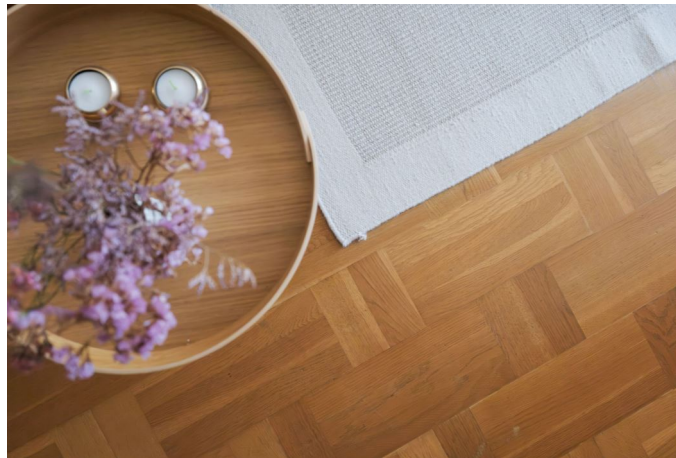
Dato: 29.08.2025



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



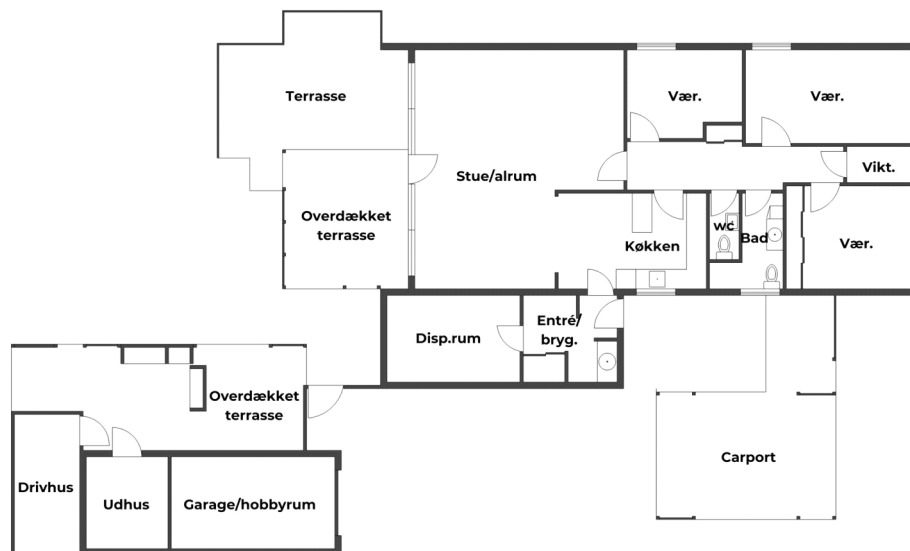
Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 th Pedersholm, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5695090
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg - TREFOR
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.018.000 kr.
Grundværdi:	998.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.614.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	798.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	907 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m ²
Carport:	27 m ²
Udhus:	10 m ²
Drivhus:	10 m ²
Overdækkede terrasser:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.09.1963 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 10.03.1964 Dok om master mv
Nr. 3 lyst d. 07.09.1993 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Kommuneplannr. 1.3.B.2

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: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 22,14 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælger har i 2024 haft et forbrug på 17,09 MWh svarende til en udgift på kr. 16.254,59.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

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.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at arealet på den overdækkede terrasse ved garagen er 26 m². På BBR er denne noteret til 19 m². Herudover er der 13 m² overdækket terrasse ved huset og et skur på ca. 6 m², som ikke er registreret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift.



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.233	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.950.000
Grundskyld	kr.	8.383	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	7.764	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	2.986.647

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.

Ejerudgift i alt 1 år

28.143

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.931 md./ 191.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.011 md./ 156.127 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: 28.08.2025

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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Anemonevej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 7032005
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 29.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Køleskab
Indbygningsovn
El-komfur
Emhætte
Opvaskemaskine
Fryseskab

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.