

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: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Det var i 2009, at der skete en gennemgribende forandring for dette charmerende og klassiske stuehus. Under renoveringen er kvalitet, lys og tidløst design blevet prioriteret, og resultatet er et moderne og veludnyttet hjem, der møder ønsket om komfort og stil. Grundens 15.000 m2 giver plads til flere udnyttelsesmuligheder, og det samme kan siges om den gode hal fra 2010, som er fuldsoløret, beklædt med stålprofiler og har port i begge ender. Læg dertil en gildesal, garager, værksted, stald og mere til. Ejendommen har udsigt over marker og bakkedal, og den idylliske placering er samtidig blot et kvarters bilkørsel fra Vejle.

Gennemførte og unikke løsninger

Der er ikke gået på kompromis under forbedringerne, hvor der indledningsvist kan nævnes de ydre og mere usynlige tiltag. Eksempelvis er al kloak, el, vand og varme udskiftet, og gulvvarme findes nu i hele stueplanet, ligesom jordvarmen er fra samme periode. Derudover har man hævet facaden, hvormed førstesalen udnyttes i hele husets bredde, og der er lagt teglstenstag. Facaden er vandskuret både på stuehuset og udhusene.

Endvidere kommer interiøret, og i denne relation kan køkkenet starte med at blive fremhævet. Det er bygget op omkring den prominente ø i Corian med to gavle og en indbygget vask i samme materiale. Bordpladen indrammer hvide, nordiske elementer, der ledsages af en række højskabe med indbygningsovn og indbygget espressomaskine. Der er desuden amerikansk køleskab og en særligt bred kogezone, hvor de fire kogepunkter er på en lige linje fremfor de traditionelle i to rækker. Bemærk de nydelige 60x60-fliser i opholdsmiljøet, og loftet er beklædt med akustikplader. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til den store sydvendte terrasse.

(fortsættes på næste side)

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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025

Fortsæt oplevelsen i stueplanets badeværelse, hvor nuværende ejer ligesom i køkkenet har fået sepcialfremstillet en løsning med Corian. Det markante modul kan nærmest beskrives som en bro, der således matcher gavlene i køkkenet. På væggen er der monteret nydeligt armatur fra Vola, og derudover byder badeværelset på et spabad samt en bred bruseniche. Stueplanet fuldendes af et værelse og et bryggers med et tilstødende disponibelt rum til eksempelvis opbevaring eller viktualierum.

På første sal træder man op på en stor repos, og det fornemmes tydeligt, hvordan forbedringerne har skabt lys og rummelighed til etagen. Heroppe forefindes et ideelt forældresoveværelse med walk-in-closet, og yderligere er der to store værelser, hvoraf det ene har hems, samt et badeværelse.

De ydre faciliteter

Der er ingen tvivl om, at projekter, idéer og planer får fremragende forudsætninger i den fuldisolerede hal på omtrent 300 kvadratmeter med vinduer hele vejen rundt og port i begge ender. Foruden det store, åbne rum er der et kontor og et toilet. Der er ligeledes toiletfaciliteter i forbindelse med gildesalen, som dertil ligger sammen med en garage og et værksted. Derudover byder ejendommen på en udbygning mere, som indeholder stald, lade, garage og mere endnu. Sammenholdt med grundens anseelige mængde kvadratmeter, er der kort sagt mange muligheder.

I selve haven løber den store sydvendte terrasse indledningsvist med opmærksomheden. Den er udført i ekstra brede og tykke vedligeholdelsesfrie kompositplanker, og man har prioriteret at etablere den let hævet i niveau med stueplanet. Terrassen er i husets længde med en tilsvarende trappe ned til plænen, og derudover er der også en terrasse i herregårdssten med bålplads. Haven er derudover behageligt afstemt med enkel beplantning såsom roser, frugttræer og bærbuske, ligesom udsigten over markerne skaber en særlig stemning. Roen er værd at bemærke, og også dyrelivet er rigt takket være netop denne atmosfære.

Det landlige i nærheden af byen

Det omgivende, kuperede landskab med natur i nærmiljøet og åbne marker nærmest så langt, øjet rækker, sætter en ganske særlig stemning for beliggenheden. Der opleves en forrygende ro og atmosfære, som er en sand fornøjelse at vende hjem til.

Derudover er placeringen samtidig ganske fin i hverdagen, for skolebussen kører lige forbi og tager børnene med til Lindved Skole. Der er endvidere en populær friskole i Grejs, ligesom det er inden for fem kilometer, der er idrætsfaciliteter og indkøb. Afstanden til motorvejen er tilsvarende overskuelig, og på under et kvarter kan ruten til Vejle tilbagelægges i bil.

Adresse: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Vejle

Matr.nr.: 8g Holtum By, Grejs

BFE-nr.: 8280639

Zonestatus: Landzone

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

Varmeinstallation: Varmepumpe, jordvarme

Opført/ombygget år: 1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 3.980.000,00

Grundværdi: 816.000,00

Evt. ejerboligværdi: 1.822.100,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.184.000,00

Grundlag for grundskyld: 652.800,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab, Vestfrost kummefryser, Thermex emhætte, Siemens indbygningsovn, Witt induktionskogeplade, Siemens indbygget kaffemaskine, AEG opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 15000 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 133 m²

-heraf Erhverv 497 m²

Kælderareal: 4 m²

Udnyttet tagetage: 133 m²

Boligareal i alt: 266 m²

Andre bygninger: 799 m²

-heraf Udhus 799 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2033.

- Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet.

- Planstrategi 2019.

- Planstrategi for Trekantområdet Danmark, forslag.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tingbogens udvisende d. 22.03.2023. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker kun beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.200,00 Forbrug: 6.954 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, jordvarme

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn 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.

Udhus:

Grundet systemet kan vi ikke skrive alle 5 udhuse ind, men det er uspecificeret således:

Bygning 2 (udhus): 191 m²

Bygning 3 (udhus): 118 m²

Bygning 4 (udhus): 127 m²

Bygning 5 (udhus): 61 m²

Bygning 6 (udhus): 302 m²

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: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.238,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.854,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 12.424,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.499,00	I alt
Skadedyr	kr. 397,68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.413,08	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.220 md./ 362.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.645 md./ 295.745 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Kringelhusvej 15, Holtum, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 20000547
 Ejerudgift/md.: kr. 3.284

Dato: 31.3.2025

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	Kontantlån				DKK	1,70			0				
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				