Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 l Cvr. 36966211
mail@vejlemaegleren.dk

Salgsopstilling

Adresse: Kirsebærstræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: 29TM-000906
Ejerudgift/md.: 2.449

Dato: 28.5.2023



Beskrivelse:

Dette fantastiske hus med en størrelse på 108 m² er perfekt til både førstegangskøbere og børnefamilier.

Rumfordelingen giver en funktionel planløsning med et rummeligt køkken-alrum, der har masser af plads til både spisning og hyggeligt samvær.

Huset har også en lys og indbydende stue med store vinduer, som giver masser af naturligt lysindfald, hvilket skaber en behagelig og hjemlig atmosfære. Desuden byder boligen på tre pæne værelser samt et badeværelse med alt det fornødne.

Udenfor kan du nyde den skønne have, som er nem at vedligeholde. Tag grillen frem i sommermånederne og nyd lange aftener på terrassen, mens børnene kan lege i trygge omgivelser.

Huset ligger i et populært område med nem adgang til både skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Derudover er der rig mulighed for at tage på spændende udflugter til den nærliggende natur.

Alt i alt er dette en skøn og charmerende bolig, der byder på en behagelig og rolig atmosfære – noget som man vil værdsætte, når man søger efter et hjem.

Kom og oplev dette fine hus på egen hånd og oplev magien ved at kalde det dit eget.

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: Tobias Meng

COPYRIGHT DE – Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 l Cvr. 36966211
mail@vejlemaegleren.dk

Vejle Mægleren
- din lokale ejendomsmægler

Adresse: Kirsebærstræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.645.000
Sagsnr.: 29TM-000906
Ejerudgift/md.: 2.449
Dato: 28.5.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vejle Kommune
Matr.nr.: 2av St. Grundet Hgd., Hornstrup
BFE-nr.: 4353023
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvj
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1995

Arealer

Grundareal udgør:	382 m^2
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m^2
Kælderareal:	0 m^2
Udnyttet tagetage:	0 m^2
Boligareal i alt:	108 m^2
Andre bygninger:	27 m^2
-heraf Carport	27 m^2
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 29-03-2023	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 1.300.000,00
Heraf grundværdi: 317.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 317.000,00

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Lille Grundet 2023
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:
4.6.1986 Lokalplan nr. 75
17.7.1986 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.9.1994 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fyld,
Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde og offentlig formål, Grundet Bygade, Lindestræde m.fl., Vejle
Kommuneplan: Boligområde ved Grundet Bygade, Vejle
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE – Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 l Cvr. 36966211
mail@vejlemaegleren.dk

Vejle Mægleren
- din lokale ejendomsmægler

Adresse: Kirsebærstræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.645.000
Sagsnr.: 29TM-000906
Ejerudgift/md.: 2.449
Dato: 28.5.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.000,00 Forbrug: 13,75 Mwh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers f

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

Skur ikke registreret:
Skur i have er ikke registeret.

COPYRIGHT DE – Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 l Cvr. 36966211
mail@vejlemaegleren.dk

Vejle Mægleren
- din lokale ejendomsmægler

Adresse: Kirsebærstræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.645.000
Sagsnr.: 29TM-000906
Ejerudgift/md.: 2.449
Dato: 28.5.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	10.120,00
Ejendomsskat	8.796,75
Husforsikring	4.229,13
Renovation	3.744,50
Rottebekæmpelse	97,18
Grundejerforening	2.400,00
Ejerudgift i alt 1. år:	29.387,56

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	2.645.000,00
Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.929,50
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.500,00
Tinglysningsafgift skøde	17.750,00
I alt	2.677.179,50

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.024 md./ 192.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.860 md./ 154.321 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.5.2023. 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

COPYRIGHT DE – Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 l Cvr. 36966211
mail@vejlemaegleren.dk

Vejle Mægleren
- din lokale ejendomsmægler

Adresse: Kirsebærstræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: 29TM-000906
Ejerudgift/md.: 2.449

Dato: 28.5.2023

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 relakseres 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	Anden lånetype	518.534,34	539.520,27	521.877,96	DKK	-0,28	51.688,44	11,50	5.84		Nej	Nej	
Totalkredit	Rentetilp.lån	649.566,32	631.006,38	613.843,01	DKK	-0,32	40.340,45	17,00	4.97		Nej	Nej	

COPYRIGHT DE – Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation