

# Salgsopstilling

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



Adresse: Stubdrupvej 2, Tiufkær, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 290000103  
Ejerudgift/md.: kr. 1.240

Dato: 22.7.2024



## Beskrivelse:

Velkommen til Stubdrupvej 2

Her får du et indbydende etplanshus beliggende i landlige omgivelser nær Højen.

Dette hjem tilbyder en ideel balance mellem komfort og funktionalitet på en rummelig grund, perfekt for familier eller par.

## **Boligen:**

112 m<sup>2</sup> beboelse i ét plan, perfekt tilpasset til dagligdagens behov.  
Veludnyttede, lyse rum, der skaber en indbydende atmosfære.  
Stor grund på 847 m<sup>2</sup>, som inviterer til udendørs aktiviteter og afslapning.  
Separat 22 m<sup>2</sup> garage, ideel til opbevaring eller hobbyprojekter.

## **Området:**

Kun 9 minutter i bil til Vejle centrum, hvilket giver nem adgang til byens mange faciliteter og oplevelser.  
Tæt på Højen, med let adgang til skoler, indkøb og sportsfaciliteter.  
Dagli'Brugsen beliggende 1.9 km fra ejendommen for nemme dagligvareindkøb.  
Daginstitutionen Mælkebøtten kun 2.1 km væk  
Højen Skole kun 2.2 km væk  
Busstoppested 100 meter fra henne ad vejen.

Stubdrupvej 2 repræsenterer en unik mulighed for at skabe dit eget hjem på landet, samtidig med at du bevarer nærheden til byens daglige fornødenheder.

## 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

Adresse: Stubdrupvej 2, Tiufkær, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 290000103  
Ejerudgift/md.: kr. 1.240

Dato: 22.7.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 40g Tiufkær By, Smidstrup  
BFE-nr.: 4384607  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1966

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 889.000,00  
Grundværdi: 454.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 711.200,00  
Grundlag for grundskyld: 363.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	847 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	75 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	112 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	22 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	22 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

28.6.1962 Dok om adgangsbegrænsning mv  
11.10.1969 Dok om byggelinier mv  
17.10.1979 Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld  
17.10.1979 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 40C  
20.3.2009 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, Forud for pantegæld akt 52\_N\_429  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Stubdrupvej 2, Tiufkær, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 290000103  
Ejerudgift/md.: kr. 1.240

Dato: 22.7.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 40.900,00 Forbrug: 3.049 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, ældre end 2003

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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: F

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

Adresse: Stubdrupvej 2, Tiufkær, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 290000103  
Ejerudgift/md.: kr. 1.240

Dato: 22.7.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.627,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000,00
Grundskyld 2023	kr. 3.814,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 3.344,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	kr.	10.000,00
Renovation	kr. 3.270,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.950,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 58,00	I alt	kr.	868.450,00
Skorstensfejer	kr. 615,00			
Statsafgift vand/spildevand	kr. 157,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.885,12			

### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.922 md./ 59.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.997 md./ 47.968 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: 22.7.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Stubdrupvej 2, Tiufkær, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 290000103  
Ejerudgift/md.: kr. 1.240

Dato: 22.7.2024

**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	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	1,89			0				