

Salgsopstilling

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



Adresse: Kirsebærvej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 290000136
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 30.4.2024



Beskrivelse:

Velkommen på Kirsebærvej 23, Mølholm

Beliggende i det eftertragtede Mølholm-område, ikke langt fra hjertet af Vejle, finder man dette veludformede etplanshus på 100 m² bolig, og herudover 27m² udestue, som inviterer til afslapning og samvær i lyset fra haven. Du får samtidig et praktisk udhus/værksted på 18 m², der tilbyder ekstra plads til hobbyaktiviteter eller opbevaring.

Denne ejendom har nydt godt af omhyggelige opdateringer gennem årene. Et nyt tag blev lagt i 2007. Badeværelset blev renoveret i 2008. Vinduerne blev udskiftet i 2011 til mere energieffektive modeller. Udestuen, som er et af husets højdepunkter, blev tilføjet i 2000 og udgør en lysfyldt forlængelse af levestedet.

Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt kvarter, hvilket gør det til et ideelt sted for dem, der værdsætter nærhed til byens faciliteter, samtidig med at de nyder freden i et velanset boligområde. Denne kombination af praktisk beliggenhed, gennemtænkte opdateringer og ekstra faciliteter som udestuen og udhuset gør huset til en attraktiv mulighed for potentielle købere, der søger en bolig, der både er funktionel, komfortabel og placeret i et af Vejles mest attraktive områder.

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: Kirsebærvej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 290000136
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 30.4.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 21hs Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4408438
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.948.000,00
Grundværdi: 1.364.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.558.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.091.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	566 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	127 m ²
-heraf Udestue	27 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Udhus	18 m ²
Bygningsareal: BBR	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

Servitutter:

20.2.1929 Dok om vandindvinding mv
17.9.1943 Byplanvedtægt
4.8.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
5.6.1973 Vedtægter for A/S Mølholm Varmeværk, Om resp se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Ovn, komfur, emhætte samt køleskab som på billeder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirsebærvej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 290000136
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 30.4.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400,00 Forbrug: 16 MWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske udgift til fjernvarme var i 2023 kr. 11.311.

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 risiko for stød

Energimærkning: C

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: Kirsebærvej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 290000136
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 30.4.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.947,84	Kontantpris/udbetaling	2.395.000,00
Grundskyld 2023	11.458,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.500,00
Husforsikring	4.535,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	10.000,00
Renovation	4.243,00	Tinglysningsafgift skøde	16.250,00
Skadedyrsbekæmpelse	62,00	I alt	2.427.750,00
Skorstensfejer	1.178,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	29.423,84		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.690 md./ 176.275 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.761 md./ 141.128 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: 30.4.2024. 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: 1/7 - 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

Adresse: Kirsebærvej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 290000136
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 30.4.2024

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	Anden lånetype	1.288.000,00	1.381.314,63	1.321.779,97	DKK	3,46	61.538,52	23,50	5,34				