

# Salgsopstilling

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



Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til denne attraktive endelejlighed, hvor lys og rummelighed går hånd i hånd. Her er vinduer til tre sider så du får masser af lysindfald.

### Lejlighedens indretning:

- Stue: Stor og lys stue med plads til både sofagruppe og spisebord, perfekt til hyggelige aftener og gæster.
- Soveværelse: Rummeligt og funktionelt soveværelse med plads til garderobeskabe.
- Ekstra værelse: Ideelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.
- Køkken: Praktisk og lyst køkken med plads til et mindre spisebord.
- Badeværelse: Funktionelt badeværelse med moderne indretning.
- Gang: God forbindelse mellem rummene og mulighed for opbevaring.

Beliggenhed: Lejligheden ligger i et fredeligt område tæt på indkøb, offentlig transport og grønne områder, hvilket gør den ideel til både singler, par og små familier.

### Detaljer:

- 84 m<sup>2</sup> fordelt på 2 værelser og en stue
- God planløsning med veludnyttede kvadratmeter
- Lys og rummelig atmosfære
- Endelejlighed med vinduer til tre sider

Oplev lejligheden: Snup en 3D-visning her på siden, eller book en fremvisning og oplev denne indbydende lejlighed i virkeligheden.

## 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

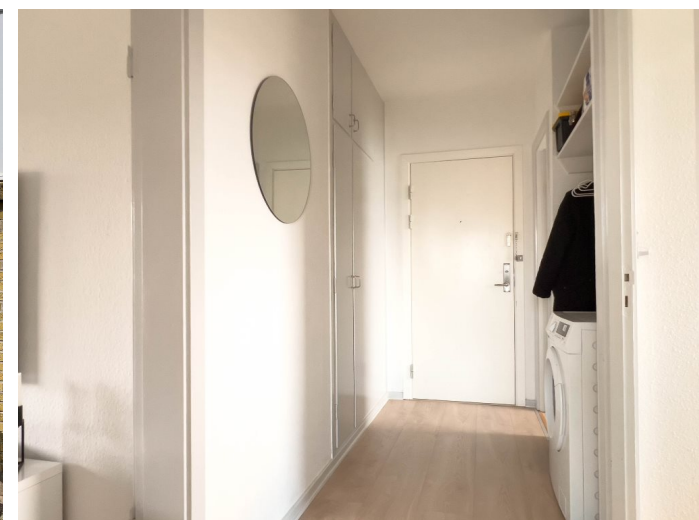
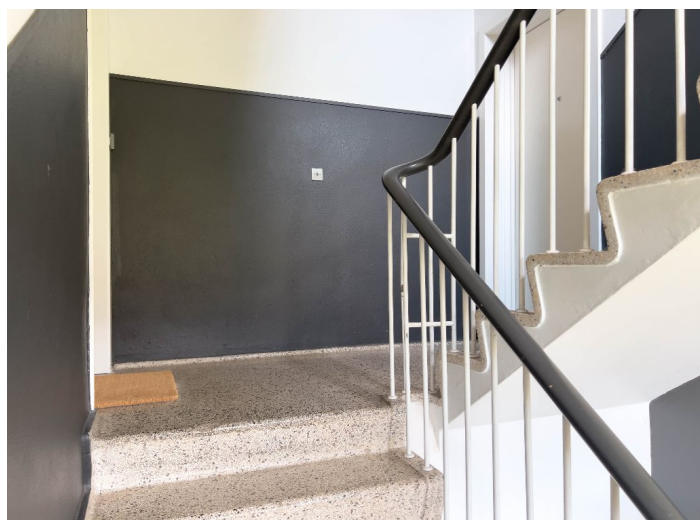
**Vejle Mægleren**  
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS  
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle  
Tlf. 60225714 | Cvr. 36966211  
mail@vejlemægleren.dk



Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025



Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

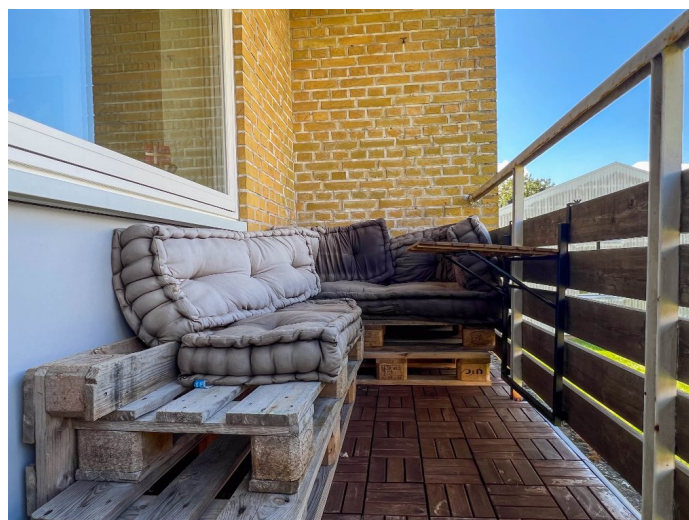
Dato: 10.1.2025



Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025



Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Vejle

Matr.nr.: 10bi Uhre By, Hover

BFE-nr.: 315691

Ejerl.nr. 27

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1966

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

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 931.000,00

Grundværdi: 489.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 744.800,00

Grundlag for grundskyld: 391.200,00

\* 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\***

Tinglyst areal: 72 m<sup>2</sup>

Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>

BBR-boligareal: 84 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

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

31.8.1983 Dok om midlertidig boligregulering mv

3.10.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

9.10.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, forsynings-/

afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld

25.3.1991 anm byrder Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,

forsynings-/afløbsledninger mv

11.8.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

Adresse: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej                      insekt:  Ja  Nej                      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.550,44                      Forbrug: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler udover varme kr. 303 pr. måned i aconto vand til ejerforeningen

#### 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 vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.798,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.025.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.109,00	Udgifter halv ejerskifteforsikring	kr.	6.500,00
Fællesudgifter ekskl. vand og varme	kr. 16.830,00	Udgifter købers rådgiver, anslået	kr.	10.000,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 61,01	Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.050,00
		I alt	kr.	1.049.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.798,49			

#### 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: 55.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.751 md./ 69.017 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.681 md./ 56.170 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: 10.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Arne Poulsens Vej 12, 1. tv., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 290000143  
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 10.1.2025

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	580.022,32	580.022,32	497.659,15	DKK	0,50	51.970,16	12,75	10.3			Nej	