

# Salgsopstilling

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



Adresse: Bertel Nielsens Vej 6, 1. th., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 290000187  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 4.12.2024



## Beskrivelse:

Nu har du mulighed for at flytte ind i denne flotte lejlighed på Bertel Nielsens Vej 6, 1, th.

Med en velindrettet planløsning og en rigtig god beliggenhed tæt ved indkøb og offentlig transport, får du her de bedste rammer for din næste bolig.

Indenfor fornemmer du hurtigt kvaliteten når du træder ind i den lyse entre, hvor der er direkte adgang til resten af lejlighedens rum. Stuen er åben og imødekommende og der kommer masser af lys ind ad vinduerne. Fra stuen har du udgang til lejlighedens overdækkede altan, hvor der er en pragtfuld udsigt over fællesarealerne og den bagvedliggende skov.

Køkkenet er pænt og velholdt, med alt hvad du skal bruge. Badeværelset er lyst og godt indrettet og lejlighedens store soveværelse har masser af skabsplads.

Badeværelset er istandsat i år 2022.

Udenomsarealerne byder, udover den smukke natur, på parkeringspladser samt fælles græsarealer. Alt i alt et stille og roligt område med kort afstand til alt hvad man har brug for i hverdagen.

Skal du handle ind er det utrolig nemt at gå bagom om, over i Vindinggård Centret, hvor du finder flere dagligvare butikker, apotek, frisør mv.

Kunne du tænke dig at bo i kort afstand til Vejles midtby og i naturskønne omgivelser tæt på Sønderskov, så kontakt Vejle Mægleren for en fremvisning.

## 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: Bertel Nielsens Vej 6, 1. th., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 290000187  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 4.12.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 16kf Vinding By, Mølholm  
BFE-nr.: 318874  
Ejerl.nr. 4  
Zonestatus: [zonestatus]  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1985

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

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.213.000,00  
Grundværdi: 570.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.000,00  
Grundlag for grundskyld: 456.000,00

\* 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):  
Opvasker, emhætte, komfur, ovn, køleskab samt vaskemaskine som på billeder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 69 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 64 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 69 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal:  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

22.3.1865 Dok om skoven mv  
5.12.1906 Dok om ledning og benyttelse af vældet mv  
20.2.1929 Dok om vandindvinding  
13.11.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
17.9.1943 Byplanvedtægt  
21.9.1967 Dok om lystskov  
24.10.1969 Dok om afledning af overfladevand og spildevand  
23.12.1971 Akt D 552 Dok. om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme m.v.  
4.7.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
15.3.1985 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Birkevang 11, Tillige lyst pantstiftende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Bertel Nielsens Vej 6, 1. th., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 290000187  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 4.12.2024

#### 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.: 5.924,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger betaler 7500 AC i varme

#### 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: Bertel Nielsens Vej 6, 1. th., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 290000187  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 4.12.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024+	kr. 4.998,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.375.000,00
Grundskyld 2024+	kr. 4.880,00	Udgifter købers rådgiver, anslået	kr.	10.000,00
Fællesudgifter	kr. 17.400,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	10.150,00
Fælles opsparing tag	kr. 3.120,00	I alt	kr.	1.395.150,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 101,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.499,00			

### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.491 md./ 89.894 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.152 md./ 73.827 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 3,5 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: 4.12.2024. 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: 1/4 - 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bertel Nielsens Vej 6, 1. th., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 290000187  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 4.12.2024

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	723.692,95	723.692,95	723.692,95	DKK	5,00	52.430,10	28,25	9,14			Nej	