

Salgsopstilling

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



Adresse: Kløvertøften 55, 7100 Vejle
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 290000052
Ejerudgift/md.: 2.828

Dato: 25.4.2024



Beskrivelse:

Kløvertøften 55 i Vejle, er et rummeligt etplanshus beliggende på attraktive Store Grundet.

Med et samlet boligareal på 169 kvadratmeter, er dette hus ideelt designet til komfort og praktisk hverdagsliv.

Den indre boligplanløsning er smart designet med 4 separate soveværelser. Dette gør huset ideelt for en familie, hvor hvert familiemedlem kan have deres eget private rum.

Herudover er huset også udstyret med en stor og indbydende stue. Dette opholdsrum er hjertet i hjemmet, hvor familien kan samles til afslappet hygge, se tv, spille spil, eller blot nyde hinandens selskab.

Huset inkluderer også et moderne køkken, som blev udskiftet i 2018 og inkluderer nye hårde hvidevarer. Det tilbyder perfekte betingelser for madlavning, uanset om det er en hurtig hverdagsmiddag eller en mere den helt store weekendmenu.

Husets udendørs faciliteter er lige så imponerende. I 2020 blev en ny flisebelagt indkørsel lagt, og der blev tilføjet belægning rundt om huset. Disse tilføjelser har givet ejendommen et opdateret, nydeligt og tiltalende udseende. I 2021 blev der også tilføjet en imponerende terrasse på 70 kvadratmeter til ejendommen. Denne rummelige terrasse tilbyder et ideelt sted for udendørs underholdning, afslapning i solen, eller blot at nyde udsigten over den smukt anlagte have.

Husets placering på Store Grundet er ideel, både for naturelskere og dem, der værdsætter byens bekvemmeligheder. Det ligger tæt på både skov og motorvej, hvilket betyder, at både naturoplevelser og hurtig adgang til byens faciliteter er inden for rækkevidde. Vejle centrum ligger også i bekvem afstand, hvilket betyder, at shopping, spisesteder og kulturelle attraktioner er lette at komme til.

Familier vil især sætte pris på, at både Lukasskolen og institutionen Trip Trap Træske er få hundrede meter væk.

Køber gøres opmærksom på at vurderingsstyrelsen har ændret den foreløbige grundværdi fra 2 216 000 til 1 188 000

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: Kløvertøften 55, 7100 Vejle
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 290000052
Ejerudgift/md.: 2.828

Dato: 25.4.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-Meddelelse
Kommune: Vejle Kommune
Matr.nr.: 110 St. Grundet Hgd., Hornstrup
BFE-nr.: 8855153
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.409.000,00
Grundværdi: 1.188.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.727.200,00
Grundlag for grundskyld: 950.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	920 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	169 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 08-06-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

29.7.1999 Lokalplan nr. 140. Alene 1 eq
21.6.2001 Suppl. lokalplan nr. 140 Alene 1 eq
18.7.2001 Dok. om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v. Pr. forud for gæld. Alene 1 eq
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Ovn, komfur, køleskab, emhætte samt opvasker som på billeder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kløvertofte 55, 7100 Vejle
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 290000052
Ejerudgift/md.: 2.828

Dato: 25.4.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.621,00 Forbrug: 2.966 KWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om foreløbigt beregnet boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger.

Idet denne ejendom endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling oplyst i henhold til de, af Vurderingsstyrelsen, fastsatte, foreløbige værdier. Ejendomsværdiskat og ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af disse foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/ efterregulering af ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingen oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Køber gøres opmærksom på at vurderingsstyrelsen har ændret den foreløbige grundværdi fra 2.216.000 til 1.188.000.

Såfremt ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Kløvertøften 55, 7100 Vejle Kontantpris: 3.745.000		Sagsnr.: 290000052 Ejerudgift/md.: 2.828	Dato: 25.4.2024
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.908,72	Kontantpris/udbetaling	3.745.000,00
Grundskyld 2023	9.979,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.309,00
Husforsikring	3.854,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	10.000,00
Renovation	3.744,50	Tinglysningsafgift skøde	24.350,00
Skadedyrsbekæmpelse	146,00	I alt	3.787.659,00
Grundejerforening	2.300,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	33.932,22		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.644 md./ 259.732 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.593 md./ 211.121 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: 25.4.2024. 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: Kløvertøften 55, 7100 Vejle
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 290000052
Ejerudgift/md.: 2.828

Dato: 25.4.2024

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.405.418,48	1.373.833,72	1.322.956,08	DKK	-0,29	105.484,08	17,92	4,66				