

Salgsopstilling

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



Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligydelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til denne rummelige og velindrettede andelsbolig på 112 m² beliggende på 3. sal i en ejendom fra 2009. Boligen er perfekt til dig, der ønsker en lys og moderne indretning, kort afstand til Vejle Centrum og direkte adgang til skov.

Indenfor bydes du velkommen i en lys entré, der fører videre til et stort køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her strømmer dagslyset ind fra de store vinduespartier, og rummet indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet fremstår tidssvarende med flotte, hvide elementer og god skabs- samt bordplads.

Boligen råder desuden over to gode værelser med indbyggede skabe og udgang til den skønne altan fra det ene værelse. Badeværelset er velholdt og rummeligt, og du får glæde af en praktisk vaskesøjle og separat bruseniche.

Den store, vestvendte altan er et kapitel for sig: Her kan du nyde en flot udsigt over byens tage og de omkringliggende grønne omgivelser. Ejendommen er placeret lige op til et skovområde, så du kan gå direkte ud i naturen, samtidig med at Vejle Centrums caféer, butikker og kulturelle oplevelser kun ligger en kort gå- eller cykeltur væk.

Til boligen hører desuden en privat parkeringsplads lige ved opgangen, så du altid har nem og bekvem parkering.

Alt i alt en indflytningsklar andelsbolig med moderne komfort, et dejligt uderum og en helt unik beliggenhed tæt på både by og natur.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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, finansiell 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: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligydelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025



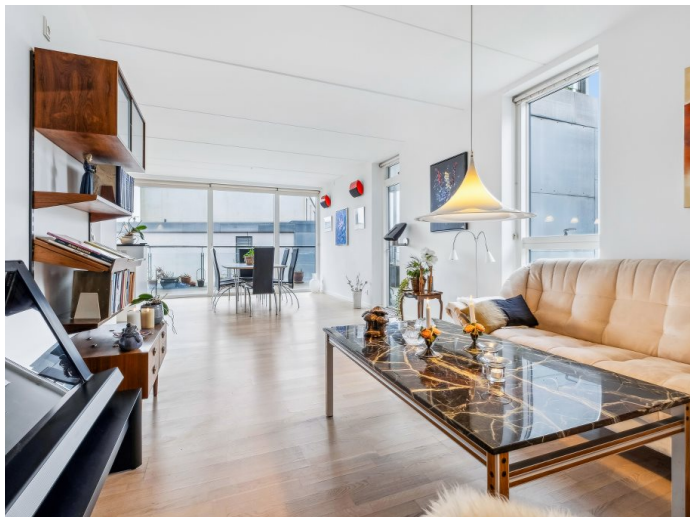
Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 | Cvr. 36966211
mail@vejlemægleren.dk



Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligydelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025



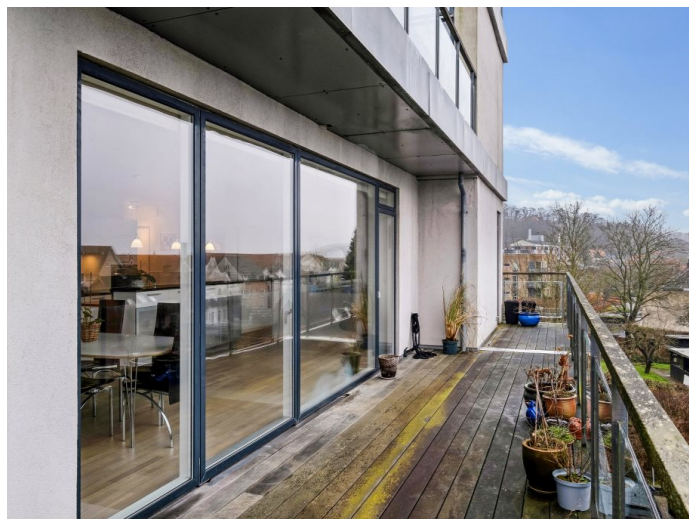
Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 | Cvr. 36966211
mail@vejlemægleren.dk



Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligyldelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025



Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligydelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Vejle
Matr.nr.: 384d Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 319255
Opført/ombygget år: 2009
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsespris
Pr.: 10-04-2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 45.770.000,00
Energimærkning: B
Fællesfaciliteter: Oplysning afventes

Andelsboligen

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr:
Fordelingstal vedr. formuen: 499.000/9.952.000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 113.520/2.037.012
Evt. bemærkninger til boligafgiftens
fordeling:
Brugsret: Oplysning afventes

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR:	112 m ²
Andre arealer ifølge BBR:	57 m ²
-heraf Andel af fællesareal	18 m ²
-heraf Åben altan	39 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre
anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

11.6.1970 Dok om fjernvarme/anlæg mv
14.8.2008 Lokalplan nr. 1030
20.4.2010 Servitut om Parkering
22.4.2010 Vedtægter for Ejerforeningen Den Grønne Smaragd
Andelsboligforeningen er medlem af hhv. Ejerforeningen Den Grønne Smaragd, som
varetager bygningerne. samt Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd som varetager
området.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligyldelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Vand og varme opkræves månedsvis aconto. pt. hhv. med kr. 200 og kr. 500. Oplysning om sælgers faktiske forbrug foreligger ikke, hvorfor varmeudgiften er anslået jf. acontoopkrævning.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurennet efter den 1. januar 2008

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

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligydelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	499.000,00
Forbedringer	Kr.	
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	499.000,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-254.000,00
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	Kr.	245.000,00
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	Kr.	245.000,00

Boligydelse:

Boligafgift	102.720,00
Fællesudgift	26.244,00
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 128.964,00
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 10.747

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	245.000,00
I alt	Kr. 245.000,00

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr. 245.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld	
÷ omsætningsaktiver:	Kr. 737.920,67
Teknisk pris	Kr. 982.920,67

Adresse: Smaragdvej 3, 3. tv., 7100 Vejle
Købspris: 245.000

Sagsnr.: 290000217
Boligyldelse/md.: 10.747

Dato: 19.5.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Jf. vedtægt §13

Fremleje: Tilladt tidsbegrænset på særlige vilkår jf. vedtægt §11

Husdyr: Tilladt, såfremt der er givet specifik tilladelse fra fra ejerforeningen

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Kontantlån	8.148.000,00	16-06-2053	Nej	Ej oplyst	Oplysning om aktuel restgæld afventes.
Nordea Kredit	Obligationslån	25.212.000,00	16-06-2053	Ja, indtil 16-06-2033	Ej oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.