

# Salgsopstilling

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



Adresse: Engen 1, 7182 Bredsten  
Købspris: 695.000

Sagsnr.: 290000117  
Boligydelse/md.: 2.385

Dato: 23.9.2024



## Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til denne fint beliggende andelsbolig med egen carport.

Her finder du et charmerende bolig på 86 kvadratmeter, der er opført i et enkelt plan og beliggende i et roligt og centralt område med gåafstand til indkøbsmuligheder og alle byens faciliteter.

Når du træder ind i denne bolig, vil du opdage et lyst og indbydende hjem. Stuen er der hvor de afslappende timer kan nydes, her er direkte udgang til sydvendt terrasse og en lukket have, hvor du kan nyde udelivet i ro og mag.

Boligen byder også på et soveværelse samt et værelse samt mulighed for etablering af ekstra værelse. Herudover et funktionelt bryggers med egen indgang.

Som en del af en velfungerende andelsforening har du adgang til egen carport hvor du har mulighed for at parkere din bil.

Foreningen har også yderligere parkeringspladser til rådighed og er kendt for sin vedvarende vedligeholdelse af ejendommene.

Bredsten er en levende by med skoler, institutioner, indkøb i Dagli'Brugsen og en aktiv idrætsforening. Med blot 10 minutters kørsel til Vejle, er der nem adgang til større indkøbsmuligheder og fine busforbindelser mellem Bredsten og Vejle sikrer en let og behagelig pendling.

Er du på udkig efter et varmt og indbydende hjem, der kombinerer landsbycharme med moderne faciliteter, og elsker du at nyde det udendørs? Så er denne bolig det perfekte valg for dig.

## 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tobias Meng

Adresse: Engen 1, 7182 Bredsten  
Købspris: 695.000

Sagsnr.: 290000117  
Boligyldelse/md.: 2.385

Dato: 23.9.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen/ andelsboligforeningen**

Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 15cb Balle By, Bredsten m.fl.  
BFE-nr.: 1466740 m.fl.  
Opført/ombygget år: 1989  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsespris  
Pr.: 31-12-2022  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 6.083.896,00  
Energimærkning: B  
Fællesfaciliteter:

#### **Andelsboligen**

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Andelnr:  
Fordelingstal vedr. formuen: 151.488/1.139.724  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 151.488/1.139.724  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens  
fordeling:  
Brugsret: Egen have

#### **Arealer: \***

Boligareal ifølge BBR:	86 m <sup>2</sup>
Andre arealer ifølge BBR:	21 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	21 m <sup>2</sup>

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

#### **Grundejerforening:** Nej

25.5.1957 Lokalplan nr. 04.1.B5, Vedr 15CB TINGSLYSNINGSDATOEN ER  
RETTELIG25/5-1987  
30.8.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
2.4.1969 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt,  
Vedr15CB  
31.8.1972 Dok om vej mv, Vedr 13FB27.10.1980 Lokalplan nr. 308, Vedr  
15CB21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
27.10.1980 Lokalplan nr. 308, Vedr 15CB  
21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Inventar og løsøre:

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

Ovn, komfur, opvasker, emhætte som på billeder

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: Engen 1, 7182 Bredsten  
Købspris: 695.000

Sagsnr.: 290000117  
Boligyldelse/md.: 2.385

Dato: 23.9.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.400,00 Forbrug: 8,87 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum i 2023 udgjorde kr. kr. 7.514.-

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: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Ejerpantebrev kr. 850.000,00

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Da 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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Engen 1, 7182 Bredsten  
Købspris: 695.000

Sagsnr.: 290000117  
Boligyldelse/md.: 2.385

Dato: 23.9.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	744.715,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	Kr.	744.715,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-49.715,00
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>Kr.</b>	<b>695.000,00</b>
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>Kr.</b>	<b>695.000,00</b>

Boligyldelse:

Boligafgift		28.620,00
Boligyldelse i alt pr. år	Kr.	28.620,00
<b>Boligyldelse i alt pr. md.</b>	<b>Kr.</b>	<b>2.385</b>

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	695.000,00
<b>I alt</b>	<b>Kr. 695.000,00</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket 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.	695.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	Kr.	37.211,94
<b>Teknisk pris</b>	<b>Kr.</b>	<b>732.211,94</b>

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



---

Adresse: Engen 1, 7182 Bredsten  
Købspris: 695.000

Sagsnr.: 290000117  
Boligyldelse/md.: 2.385

Dato: 23.9.2024

---

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:  
Fremleje: Der må kun fremlejes midlertidigt, dette må kun ske på baggrund af sygdom, institutionsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Se vedtægter.  
Husdyr: Som udgangspunkt nej.

---

Faste oplysninger:

---

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen  Ja  Nej Der henvises til andelsboligforeningens vedtægter.

---

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

<b>Långiver</b>	<b>Lånetype</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Udløb</b>	<b>Afdragsfrihed</b>	<b>Personlig hæftelse</b>	<b>Vilkår mv.</b>
Real KreditDanmark	Kontantlån	649.939,00	--	Nej	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.