

# Salgsopstilling

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



Adresse: Horsensvej 6, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 290000102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 26.7.2024



## Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig med god central beliggenhed i Vejle?

Nu har du mulighed for at flytte ind i denne flotte lejlighed som er registeret som en ideel anpart.

Boligen byder på et entré, køkken, hyggelig spisestue, en mindre stue, soveværelse som vender mod gården, et disponibelt rum samt et badeværelse.

Du træder ind i entreen som ligger på bagsiden af huset, herfra er der direkte adgang til køkkenet. Spisestuen er stor og ligger i direkte forbindelse med stue. Stuen er delt op så man har et ekstra disponibelt rum, dette kan fjernes igen hvis man ønsker en større stue. I Køkkenet er alt hvad du skal bruge såsom komfur, emhætte, indbygget ovn og køleskab. Badeværelset er mindre, men godt indrettet med vask og toilet samt bruseniche.

Der bydes herudover på et fælles gårdmiljø hvor man kan nyde dagen og aftenen. Ejendommen er beliggende ikke langt fra Vejle's pulserende gågademiljø, skov og havn.

Er du fristet? Så tøv ikke med at bestille 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: Horsensvej 6, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 290000102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 26.7.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ideel anpart (ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle Kommune  
Matr.nr.: 32I Engene, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5691505  
Ejerl.nr. 1

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1900

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

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 2.178.000,00

Grundværdi: 1.399.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.742.400,00

Grundlag for grundskyld: 1.119.200,00

\* 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: 0 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:

10.12.1891 Dok om fælles brandmur/gavl mv

25.2.1892 Dok om fælles brandmur/gavl mv

23.8.1894 Dok om fælles brandmur/gavl mv

16.7.1958 anm byrder Dok om forbud mod at benytte den nordligste skorsten til aftrækkakkelovne

7.8.1987 anm hæftelser sameje, mv, Prioritet forud for pantgæld, Tillige lyst pantstiftende.

Lokalplan: Facader og skilte i Vejle Midtby

Lokalplan: Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Kommuneplan: Boligområde ved Nørrebrogade i Vejle

#### **Grundejerforening: Nej**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Horsensvej 6, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 290000102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 26.7.2024

#### 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:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.306,50 Forbrug: 1.348,5 kWh EI 1.637,50 liter olie

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Anpartsforhold:**

Fordelingstal:

Sikkerhed til samejet:

Forhøjelse?

Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Brugsret og fællesfaciliteter:

##### **Fordelingstal:**

Det oplyses at der er følgende fordeling mellem anpartshaverne.

Tinglyst fordelingstal 40/100

Administrativt/faktisk fordelingstal 50/50

#### **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.

Separatkloakering: Køber er gjort opmærksom på at ejendommen ikke er separatkloakeret og at der er planer herom i fremtiden. Der henvises til følgende link: <https://webgraf.vejlespildevand.dk/borger/Mainpage.aspx> samt det handlede vedlagte dokument: Vejle Spildevand vedr. separering.

Adresse: Horsensvej 6, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 290000102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 26.7.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.886,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Udgifter halv ejerskifteforsikring	kr.	6.500,00
Fællesudgifter	kr. 22.800,00	Udgifter købers rådgiver, anslået	kr.	10.000,00
		Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.686,24	I alt	kr.	818.150,00

#### 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: 40.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.660 md./ 55.915 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.783 md./ 45.395 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: 26.7.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Horsensvej 6, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 290000102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 26.7.2024

**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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	4,00			0			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0			Nej	

Ideel anpart Den handlede ejendom omhandler en ideel anpart med tinglyst fordelingstal 40/100.

Køber er gjort opmærksom på, at oplyst grundareal vedrører den samlede ejendom, samt at boligarealet vedrører det areal, hvortil brugsretten er knyttet.