

Salgsopstilling

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



Adresse: Vestergade 24B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000194
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Stor herskabslejlighed midt i Vejle – Højt til loftet og charmerende detaljer

Lejligheden er beliggende på Vestergade i hjertet af Vejle, finder du denne rummelige herskabslejlighed på 206 m², kun et stenkast fra gågaden.

Boligen byder på højt til loftet, smukke stukdetaljer og store vinduer, der sikrer et fantastisk lysindfald. De flere stuer en suite giver masser af plads til både ophold og selskabelige sammenkomster, mens de rummelige værelser tilbyder gode muligheder for både børnefamilien og dem, der ønsker kontor eller gæsteværelser.

Køkkenet er funktionelt og rummeligt med god skabsplads og spiseområde. Badeværelset er velholdt med separat bruseniche. Derudover er der et disponibelt rum, der kan bruges til opbevaring eller hobbyformål.

Med en central beliggenhed i Vejle har du alt inden for kort gåafstand – butikker, caféer, restauranter og offentlig transport.

Kontakt os for en fremvisning af denne sjældent udbudte lejlighed!

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: Vestergade 24B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000194
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 501b Vejle Bygrunde
BFE-nr.: 318380
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig og privat fælles vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.783.000,00
Grundværdi: 1.693.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.026.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.354.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 181 m²
Heraf tinglyst boligareal: 181 m²
BBR-boligareal: 206 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 200/1000
Adm. fordelingstal: 200/1000
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.6.1905 Dok om fælles brandmur/gavl mv
10.1.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.10.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.5.1918 Dok om fælles brandmur/gavl mv
30.5.1918 Dok om fælles brandmur/gavl mv
30.5.1918 Dok om fælles brandmur/gavl mv
21.4.1966 Dok om ikke at drive forretning med vin, tobak eller kolonialvarer
15.12.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
15.12.1967 anm byrder Dok om udhængstag
4.1.1971 Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld
21.12.1982 Dok om færdselsret mv
5.11.1991 anm byrder Dok om fælles gård, opholdsareal mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er i fyrrummet plads til en mindre reol til opbevaring til hver lejlighed.

Adresse: Vestergade 24B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000194
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: forbehold uddybes i forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.637,00

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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 deforeløbige 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.

Jordforurening

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

Vandmålere

Foreningen arbejder på at få opsat vandmålere hos hver ejerlejlighed. Det skal derfor forventes, at der skal installeres en sådan ved overtagelsen, jf. referat fra ordinær generalforsamling 2024.

Fordelingstal

Der er en forskellig fordelingsnøgle an på udgifterne i ejendommen, da der både er erhverv og bolig. Denne boligs fordelingstal går fra 20% til 26% af ejendommens forskellige udgifter.

Forventede arbejder i ejendommen:

Foreningen forventer at få netpudset facaderne i ejendommen. Der foreligger dog ikke et endeligt tilbud på herom endnu.

Adresse: Vestergade 24B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000194
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 10.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.434,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2023	kr. 9.948,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Renovation	kr. 6.999,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	kr.	10.000,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 127,97	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Fællesudgifter	kr. 22.000,00	I alt	kr.	3.031.350,00
Fejring af fortov	kr. 511,57			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.021,18			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.523 md./ 198.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.473 md./ 161.675 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: 10.5.2025. 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: Vestergade 24B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000194
Ejerudgift/md.: kr. 4.585

Dato: 10.5.2025

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: