

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.



v/Ejendomsmægler Tobias Meng ApS

Lysholt Allé 10, 7100 Vejle  
www.vejlemægleren.dk  
mail@vejlemægleren.dk  
Tel.: + 45 60225714  
Cvr. 36966211

Adresse: Mølholmvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 29TM-000703

Ejerudgift/md.: 2.587,00

Dato: 29.04.2022



## Beskrivelse:

Drømmer du om et en villa med byen lige rundt om hjørnet? Så er det oplagt at kigge nærmere på Mølholmvej 7, Vejle. Med boligens fornuftige planløsning bliver alle kvadratmeter udnyttet perfekt. Fra huset er direkte udgang til både terrasse og have. Ejendommen består foruden beboelsen og udestue også på en 587 kvadratmeter grund. Boligen består af en entré som giver adgang til toilet, stue og værelse. Stuen er lys og venlig og ligger i åben forbindelse med det flotte lyse køkken. Fra stuen er ligeledes adgang til den hyggelige udestue samt den store terrasse hvor de lange sommeraftener kan nydes. Trappen til førtesalen finder du ligeledes mellem køkken og stue. Beliggenheden her et kapitel for sig, du får adgang til skoven kun to minutter væk, ligesom placeringen meget nær Vejle by medvirker til at gøre adressen særligt eftertragtet. Alt i alt en villa på en attraktiv beliggenhed tæt på byen og skoven som rummer smukke naturoplevelser. Kom selv forbi og oplev denne fine ejendom eller snup en 3d visning her på siden.

## 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: Mølholmvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 29TM-000703  
Ejerudgift/md.: 2.587,00

Dato: 29.04.2022

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Vejle Kommune  
Matr.nr.: 21x Vinding By, Mølholm  
BFE-nr.: 4408234  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Opført/ombygget år: 1900 / 1990

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 660.000  
Heraf grundværdi: 595.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 660.000  
Grundskatteloftsværdi: 0

**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

**Arealer**

Grundareal udgør: 587 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg.bebyg.areal: 94 m<sup>2</sup>  
- Indbygget udehus: 5 m<sup>2</sup>  
- Indbygget udestue: 23 m<sup>2</sup>  
  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 28 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 94 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger i alt: 26 m<sup>2</sup>  
- Udhus heraf: 26 m<sup>2</sup>  
  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 25-11-2020

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening Nej**

Tinglyste servitutter:

1. 17.09.1943--927225-52 Byplanvedtægt

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk  
Strandvej m.fl., Vinding  
Kommuneplan: Boligområde ved Fredericiavej i Vejle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mølholmvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 29TM-000703  
Ejerudgift/md.: 2.587,00

Dato: 29.04.2022

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 GRÅ, GUL og RØD

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

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Adresse: Mølholmvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 29TM-000703  
Ejerudgift/md.: 2.587,00

Dato: 29.04.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.600,00	Kontantpris:	1.745.000
Ejendomsskat	15.906,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	12.250
Husforsikring	4.941,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	6.000
Renovation	3.546,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Rottebekæmpelse	46,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	31.039,00	I alt	kr. 1.771.750

#### 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.075 md./ 96.900 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.669 md./ 80.028 år v/25,29 %

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: 29.04.2022. 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: - . **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/landingside>

Adresse: Mølholmvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 29TM-000703  
Ejerudgift/md.: 2.587,00

Dato: 29.04.2022

Tingslysningsafgiftsreduktion:

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	Garantistillelse	Kontant regulering
Nykredit/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	692.149	679.399	693.463	DKK	-0.2797	43.655	70,00	-0.0919	0.00			0.00