

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.

Adresse: H C Lumbyes Vej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 29TM-000915

Ejerudgift/md.: 2.409,00

Dato: 02.08.2022



Beskrivelse:

I attraktive Vinding finder du dette indbydende rækkehus som byder på 102 velindrettede kvadratmeter fordelt på to etager. Hertil en fin terrasse, et fint udhus og naturligvis en tilhørende carport. Herudover har du smuk natur, og let adgang til motorvejsnettet ikke langt fra ejendommen.

De 102 kvm er indrettet godt, du bydes velkommen i entréen som giver direkte adgang til til bryggers som rummer god opbevaringsplads og tilmed plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Fra entréen er direkte adgang til det sammenhængende køkken/alrum hvor der kommer masser af lys ind af det store vinduesparti. Køkkenet er delvist istandsat i 2019.

Fra den hyggelige stue som rummer masser og lys og luft får du endvidere adgang til den fine ugenerede terrasse.

Førstesalen byder på hele tre gode værelser og et fint renoveret badeværelse. Alle ovenlysvinduer på førstesalen er udskiftet i 2021.

Ejendommen opvarmes idag med naturgas og der ligger tilbud på installation af fjernvarme.

Nærområdet byder på gode stisystemer, Rema 1000, Vinding skole og daginstitution herudover er Vejle centrum ca. 5 km herfra.

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: H C Lumbyes Vej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 29TM-000915
Ejerudgift/md.: 2.409,00

Dato: 02.08.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Vejle Kommune
Matr.nr.:	7cg Vinding By, Vinding
BFE-nr.:	319730
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1987

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2021
Offentlig ejendomsværdi:	920.000
Heraf grundværdi:	307.600
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	920.000
Grundskatteloftsværdi:	316.200

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:	0 m ²
- heraf vej:	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	55 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger i alt:	0 m ²

Bygningsareal ifølge:

- af dato: BBR 23-06-2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening Ja

Navn: Ejerforeningen H.C. Lumbyesvej 1-17

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen.:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde Sønderdalen, Vindingvej, Carl Niensens Vej m.fl., Vinding

Kommuneplan: Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle

Tinglyste servitutter:

- 05.11.1981--923095-52 Lokalplan nr. 37
- 28.10.1986--923096-52 Dok om rammebestemmelser mm Rette dagbogsnr. er 29213
- 29.10.1986--29356-52 Dok om detailbestemmelser for tæt/lav bebyggelse mm
- 30.10.1986--29541-52 Dok om detailbestemmelser mv
- 29.07.1987--15065-52 Dok om oversigt mv
- 30.07.1987--15216-52 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 09.11.2006--32745-52 Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforeningen H.C.Lumbyes Vej 1-17, 7100 Vejle

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde Sønderdalen, Vindingvej, Carl Niensens Vej m.fl., Vinding

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: H C Lumbyes Vej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 29TM-000915
Ejerudgift/md.: 2.409,00

Dato: 02.08.2022

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 863,6 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød og ulovlige installationer
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: H C Lumbyes Vej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 29TM-000915
Ejerudgift/md.: 2.409,00

Dato: 02.08.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	8.464,00	Kontantpris:	1.795.000
Ejendomsskat	8.535,90	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	12.550
Renovation	4.032,50	Omkostninger til ½ ejerskitteforsikring	6.000
Rottebekæmpelse	64,14	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Ejerforening	7.800,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	28.896,54	I alt	kr. 1.822.050

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: 8.515 md./ 102.180 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.034 md./ 84.408 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: 02.08.2022. 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: H C Lumbyes Vej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 29TM-000915
Ejerudgift/md.: 2.409,00

Dato: 02.08.2022

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------