

# 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: Grejsdalsvej 75, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 29TM-000909

Ejerudgift/md.: 2.298,00

Dato: 05.08.2022



## Beskrivelse:

Drømmer du om et en bolig, hvor du kan gøre dine boligdrømme til virkelighed? Så er Grejsdalsvej 75 måske noget for dig. Ejendommen er opført som dobbelthus og sammenlagt byder enheden på 110 m<sup>2</sup> som er fordelt på 90 m<sup>2</sup> bolig og 20 m<sup>2</sup> kælder. Du bydes velkommen i stueetagen af en fordelergang som giver adgang til køkkenet samt husets førstesal. Fra det store køkken alrum er direkte udgang til hyggelig terrasse. Fra køkken er her ligeledes adgang til den hyggelige stue som har et godt lysindfald og en flot udsigt mod skoven. Førstesalen byder på et stort repos, et badeværelse, soveværelse samt et værelse. Huset ligger på en 362 m<sup>2</sup> grund. Ejendommen rummer både forhave mod vejen, gårdhave samt baghave som består af en mindre græsplæne. [cit2] Beliggenheden er helt i top for dig som vi bo i gåafstand til Vejle centrum, ikke langt fra skole/daginstitution og med naturen lige i nærheden.[cit2]

### 5 gode grunde til at bo her:

- God attraktiv beliggenhed med kun 1 km til Vejle gågade
- Fin kælder med adgang fra forhaven
- Få minutter til skoven
- Tæt på skole og daginstitution og sportshal
- Højt beliggende med udsigt

Kan du se dig selv bo her så tøv ikke med at kontakte Vejle Mægleren for en fremvisning. Du kan også prøve at gå en tur i huset med vores smarte 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: Grejsdalsvej 75, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 29TM-000909  
Ejerudgift/md.: 2.298,00

Dato: 05.08.2022

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Vejle Kommune
Matr.nr.:	624 Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5694383
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907 / 1977

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2021
Offentlig ejendomsværdi:	890.000
Heraf grundværdi:	379.600
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	724.500
Grundskatteloftsværdi:	390.200

**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:	362 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	20 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	40 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	90 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge:

BBR

- af dato:

08-06-2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen.:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Tinglyste servitutter:

- 31.05.1901--917142-52 Dok om skel mv
- 25.01.1917--917143-52 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 13.06.1918--917144-52 Dok om vejskråning mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grejsdalsvej 75, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 29TM-000909  
Ejerudgift/md.: 2.298,00

Dato: 05.08.2022

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.200                                      Forbrug: 16,10 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers varmeforbrug udgjorde i 2021 kr. 9.365.-

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret GRÅ, GUL og RØD

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

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

#### 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Grejsdalsvej 75, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 29TM-000909  
Ejerudgift/md.: 2.298,00

Dato: 05.08.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.665,40	Kontantpris:	1.445.000
Ejendomsskat	10.533,90	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	10.450
Husforsikring	6.425,00	Omkostninger til ½ ejerskitteforsikring	5.962
Renovation	3.888,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Rottebekæmpelse	62,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	27.574,30	I alt	kr. 1.469.912

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.847 md./ 82.164 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.656 md./ 67.872 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: 05.08.2022. 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: Grejsdalsvej 75, 7100 Vejle  
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 29TM-000909  
Ejerudgift/md.: 2.298,00

Dato: 05.08.2022

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	------------------	--------------------