

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: Ved Banen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 29TM-000684
Ejerudgift/md.: 2.768,00

Dato: 06.04.2021



Beskrivelse:

Villaen er opført i 1930 og byder, udover den formidable udsigt, også på et stort køkken-alrum med gennemgående brændeovn. Med villaens fornuftige planløsning bliver alle kvadratmeter udnyttet perfekt. Boligen består af et meget flot køkken-alrum, som ligger i direkte forbindelse med den hyggelige stue som har udsigt over Vejle by og havnen. Herudover en får du en entré som giver adgang til 1. salen, et værelse. Førstesalen består af et repos to gode værelser samt et badeværelse med brus. De sommerlige måltider kan nydes under åben himmel på havens solrige terrasse. 3 gode grunde til at bo her:

- Kort afstand til Vejle centrum
- Stort køkkenalrum
- Flot udsigt over havnen

Kom selv forbi til en fremvisning og oplev huset- og kan du ikke vente så længe så snoop en virtuel fremvisning 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: Ved Banen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 29TM-000684
Ejerudgift/md.: 2.768,00

Dato: 06.04.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Vejle Kommune
Matr.nr.:	20ad Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4407888
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1930

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	1.600.000
Heraf grundværdi:	692.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	780.000
Grundskatteloftsværdi:	571.500

Arealer

Grundareal udgør:	813 m ²
- heraf vej:	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	81 m ²

Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	43 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger i alt:	26 m ²
- Udhus heraf	26 m ²

Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	29-09-2020

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:
I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 17.09.1943-925916-52 Byplanvedtægt

Offentlige planer m.v.:

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Banen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 29TM-000684
Ejerudgift/md.: 2.768,00

Dato: 06.04.2021

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.015 Forbrug: 2.013,6 m³ Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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, brand og UN (undersøges nærmere) samt ulovlige elinstallationer
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: E.

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.

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Ved Banen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 29TM-000684
Ejerudgift/md.: 2.768,00

Dato: 06.04.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.800,00	Kontantpris:	2.500.000
Ejendomsskat	15.859,13	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	16.750
Husforsikring	5.001,00	Udgifter til ½ ejerskifteforsikring	7.752
Renovation	3.928,00	Udgifter til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Røttebekæmpelse	95,00		
Grundejerforening	0,00		
Skorstenfejer	522,62	I alt	kr. 2.533.002
Ejerudgift i alt 1. år:	33.205,75		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.555 md./ 114.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.365 md./ 100.380 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: 06.04.2021. 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: Ved Banen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 29TM-000684
Ejerudgift/md.: 2.768,00

Dato: 06.04.2021

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
Realkredit Danmark/Obligationslån	Obligationslån	1.403.000	1.403.000	1.402.999	DKK	2.0000	38.908	28,00	2.7845	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	509.000	509.000	510.171	DKK	-0.1500	8.453	28,00	0.3129	0.00			0.00