

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: Stjernevej 11, 1. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 29TM-000885

Ejerudgift/md.: 3.660,00

Dato: 21.06.2022



Beskrivelse:

Nu har du mulighed for at flytte ind i denne flotte lejlighed på Stjernevej 11. Med en velindrettet planløsning og en rigtig god beliggenhed tæt ved skole, sportshal og indkøb, får du de bedste rammer for din næste bolig. Placeringen på toppen af Uhrhøj giver lejligheden en flot udsigt fra flere rum.

Lejligheden byder på køkken, stue, spisestue, soveværelse, bad samt eget kælderrum. Til lejligheden hører egen lukket garage med fjernbetjent el-port. Det skal særligt bemærkes, at det kun er få af lejlighederne hvortil der hører egen carport, dog mod en mindre årlig leje.

Indenfor fornemmer du hurtigt kvaliteten, når du træder ind i den lyse entre, hvor der er direkte adgang til resten af lejlighedens rum. Stuen er åben og imødekomende og der kommer masser af lys ind ad vinduerne. I køkkenet er alt hvad du skal bruge, her er komfur, emhætte, indbygget ovn, køleskab med fryser og den uundværlige opvaskemaskine.

Badeværelset er flot indrettet med vask og toilet fra 2012.

Lejligheden rummer ligeledes en spisestue, som oprindeligt har været to værelser. Hvis du ønsker det, kan spisestuen splittes op igen, så den danner to selvstændige værelser. I lejlighedens soveværelse finder du et indbygget skab.

Udenomsarealerne byder, udover den smukke natur, på en indbydende legeplads til børn samt parkeringspladser og fælles græsarealer. Alt i alt et stille og roligt område med kort afstand til alt hvad du har brug for.

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: Stjernevej 11, 1. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 29TM-000885
Ejerudgift/md.: 3.660,00

Dato: 21.06.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vejle Kommune
Matr.nr.: 3bk Uhre By, Hover
BFE-nr. 315174
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1966

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 700.000
Heraf grundværdi: 199.200
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 540.000
Grundskatteloftsværdi: 187.100

Arealer

Tinglyst areal: 81 m²
Heraf tinglyst boligareal: 75 m²
Heraf areal i tagetage: 0 m²
Heraf altan: 0 m²
Heraf erhvervsareal: 0 m²
Heraf kælderareal: 0 m²
Heraf loftsareal: 0 m²
BBR-boligareal: 81 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 28/1000
Adm. fordelingstal: 28/2000
Sikkerhed til ejerforening: 40.000
I form af: Anden hæftelse (vedtægter)
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde ved Hovertoften og Storegårdsvej, Hover

Kommuneplan: Boligområde ved Stjernevej i Vejle

Kommuneplan: Rekreativt område ved Høgsholtvej i Vejle

Tinglyste servitutter:

1. 06.04.1940--938760-52 Dok om Geodætisk institut, Vedr 3BK

2. 21.06.1948--938761-52 Dok om master mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Abonnementer:

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, tørrerum, vaskeri, gildesal, værksted, containerrum og legeplads.

Adresse: Stjernevej 11, 1. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 29TM-000885
Ejerudgift/md.: 3.660,00

Dato: 21.06.2022

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug: AC
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Sælgers forbrug jf. Brunata

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport

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 boligskatte reform, 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.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering
som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af
nærværende salgsopstilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger
det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på
grundskyld.
Boligskatte reformen 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: Stjernevej 11, 1. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 29TM-000885
Ejerudgift/md.: 3.660,00

Dato: 21.06.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	4.968,00	Kontantpris:	1.195.000
Ejendomsskat	5.192,03	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	8.950
Fællesudgift ejerforening	22.596,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Ydelse på fælleslån	8.340,00		
Leje af grund/garage	500,00	I alt	kr. 1.212.450
Forhøjelse af fællesudgifter	2.268,00		
Rottebekæmpelse	49,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	43.913,03		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.556 md./ 66.672 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.588 md./ 55.056 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: 21.06.2022. 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/landingsside>

Adresse: Stjernevej 11, 1. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 29TM-000885
Ejerudgift/md.: 3.660,00

Dato: 21.06.2022

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:

Fælleslån i ejerforening på kr. 53.156,49.-

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
Totalkredit	Rentetilpasningslån	640.000	633.519	639.538	DKK	-0	9.731	24,00					

Øvrige servitutter:

3. 23.03.1973--4245-52 Byplanvedtægt nr. 801, Prioritet forud for pantegæld
4. 22.11.1995--29065-52 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

5. 07.03.2012--1003400472 j.nr. 84.191 VEDTÆGTER EJERFORENINGEN "STJERNEPARKEN"