

Salgsopstilling

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

Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Fin villa med solrig have i Mølholm

Glæd jer til hverdagen i denne villa fra 1960. Her bosætter I jer på Niels Skousvej 33 i Mølholm, hvorfra I nemt når alt, som I har brug for i hverdagen. Huset har fjernvarme og råder over 125 m² fordelt over stueplan og yderligere 98 m² i kælderen. Dertil har boligen i perioden 2011 til 2013 fået udskiftet de fleste af ejendommens vinduer. Stueplan inkluderer køkkenet, alrummet, stuen, badeværelset samt fire værelser, mens kælderen har seks disponible rum, bryggerset og endnu et badeværelse.

Hjemmet byder på et funktionelt og originalt køkken, hvor I har optimale opbevaringsløsninger i de hvide skabe og skuffer, og samtidig har I også de nødvendige hvidevarer til rådighed. I alrummet indrettes med spisebordet, mens stuen har rum til sofagruppen og de resterende bløde møbler.

I alt råder boligen over hele fire værelser, som alle har utroligt fine størrelser, så de kan anvendes, præcis som I ønsker det. Sammen med værelserne har I badeværelset, der er udstyret med badekar, mens badeværelset med bruseniche ligger i kælderen. En del af kælderen er desuden godkendt til erhverv.

Udenfor kan I bruge tiden på terrassen, der er rummelig, så der nemt indrettes med havemøblerne til de rolige og afslappende stunder. Derudover er haven anlagt i en nem og ligetil stil med græsplæne såvel som bede, buske og træer, der samlet giver jer skønne omgivelser at opholde jer i. Udenfor er der desuden drænet langs gavlen og på forsiden af huset.

Jeres kommende hjem er placeret i et dejligt nabolag, hvorfra I nemt kommer til både naturrige arealer og alle de daglige fornødenheder. I kan blandt andet på ganske kort tid spadserere til Stampeskov, ligesom I også har nærhed til vandet, som er det perfekte sted til de lange gåture. Dertil findes både indkøb, skole og daginstitution alt sammen i en radius af en kilometer.

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: Bo Harder

Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025



Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

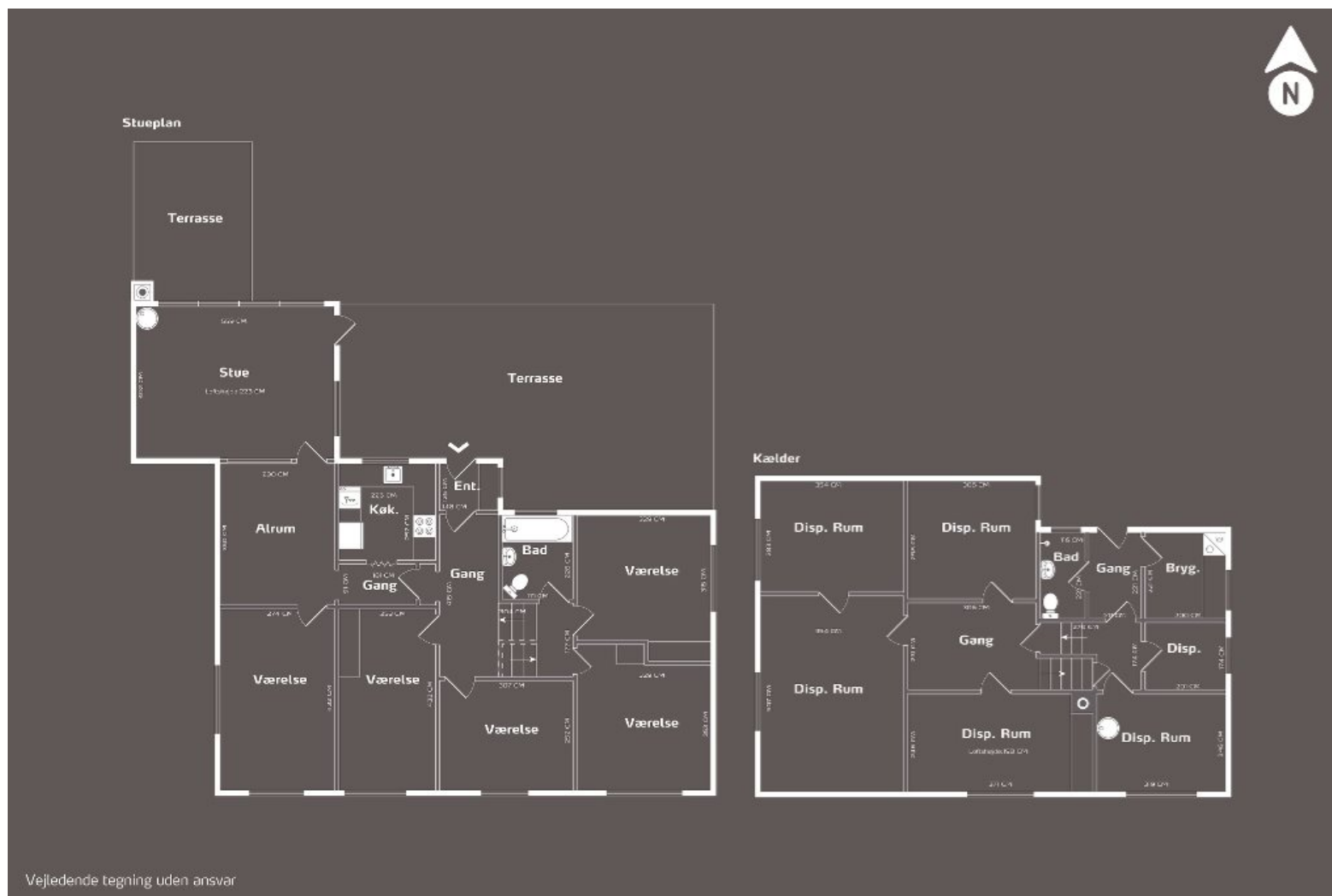
Dato: 24.6.2025



Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025



Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 21iy Vinding By, Mølholm
 BFE-nr.: 4408469
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.879.000,00
 Grundværdi: 1.692.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.303.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.353.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	705 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	98 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Garage	22 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.2.1929 Dok om vandindvinding mv
 17.9.1943 Byplanvedtægt
 29.9.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Whirlpool
 type: Opvaskemaskine mærke: Whirlpool
 type: Ovn mærke: Gørgenje
 type: Emhætte mærke: Electrolux
 type: Fryser mærke: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300,00 Forbrug: 32,07 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers reelle forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 var på 18.731,24 kr.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Kloakseparering

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Vejle kommune har planlagt at området omkring Niels Skousvej 33 skal separeres i perioden før 2030.

Ifølge ejendomsdatarapporten skal det ske her i 2025, mens Vejle Spildevand oplyser, at de forventer at gå i gang i 2027.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at der er en overensstemmelse mellem tilstandsrapporten, BBR og de faktiske forhold på ejendommen idet, at udhuset ikke er registreret på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 34-X0001775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 11.746,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.213,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.372,00
Husforsikring	kr. 7.068,03	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 105,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Renovation 2025	kr. 3.391,00	I alt	kr.	2.528.722,00
Skorstensfejning 2025	kr. 832,95			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.356,95			

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: 13.700 md./ 164.396 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.179 md./ 134.144 år v/ 24,29 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Niels Skousvej 33, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 34-X0001775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 24.6.2025

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:
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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.