

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: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla med fordelagtig beliggenhed

I idyliske, landlige omgivelser tæt på byen finder I denne fine etplansvilla, som nu kan blive jeres. Her kommer I til at bo i Hornstrup Mølleby, hvor der venter jer en bolig på 165 m², som gennemgående præsenterer sig i flot og velholdt stil. Loftet er ført til kip i husets fulde længde, hvilket skaber en lys og åben atmosfære. Dertil får I også gulvvarme i alle rum, og I kan se frem til at indrette et køkken, en stue, tre værelser, to badeværelser og et bryggers.

Det er nemt at se, at der er tale om en bolig, hvor der er kræset for detaljerne. Boligen er løbende vedligeholdt, og her kan blandt andet nævnes, at der i 2021 er kommet fine trægulve på værelserne, opsat en Vølund varmepumpe i 2022, mens 2024 bød på en gennemrenovering af badeværelset. Samlingspunktet er i køkkenet og i stuen, hvor I kan være i hinandens selskab på tværs af forskellige aktiviteter. Køkkenet er både flot og funktionelt med god skabsplads og de nødvendige hvidevarer. I stuen er det muligt at indrette med spisebordet og sofagruppen, ligesom det er værd at bemærke det brede vinduesparti, som lader dagslyset strømme ind.

Huset har i alt tre værelser, som alle er i fornuftige størrelser. Det ene værelse er oplagt til forældrene, da det har eget badeværelse med opmuret badekar og bruseniche, mens de resterende to værelser har adgang til det andet badeværelse.

Ejendommen befinder sig på Møllebyvej 36 i et dejligt område, i trygge omgivelser præget af godt naboskab. Lige udenfor døren har I adgang til smuk natur og flere grønne arealer, og samtidig er der heller ikke langt til de daglige nødvendigheder. Der er mindre end tre og en halv kilometer til både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. Samtidig er det også værd at bemærke, at der er fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet, således at det er nemt at komme til og fra byen og de nærliggende områder.

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: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025



Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

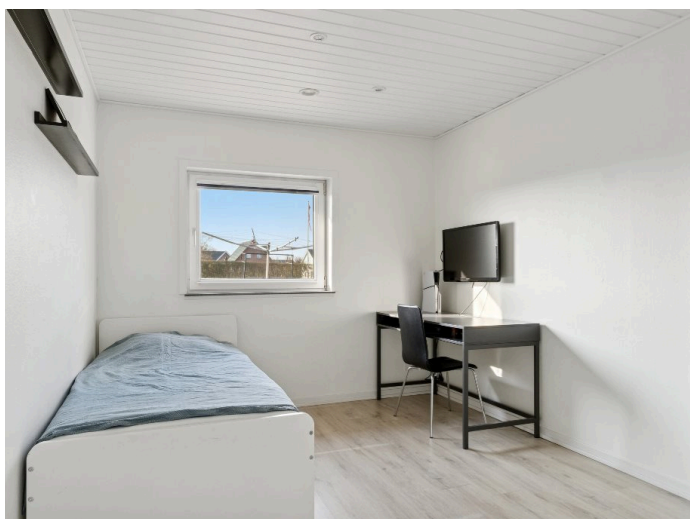
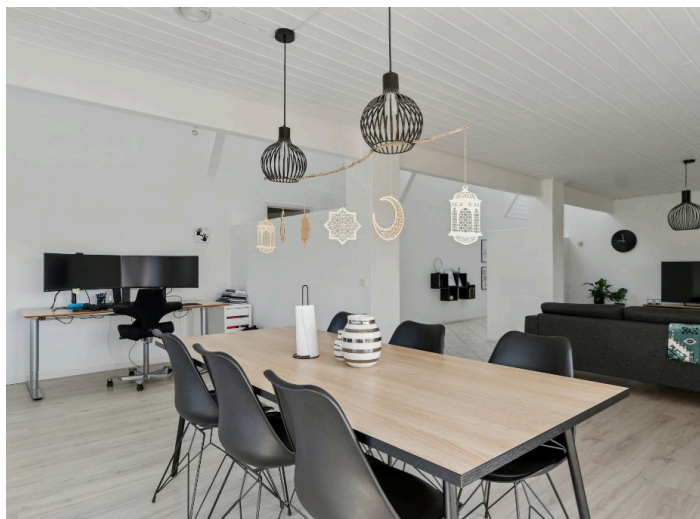
Dato: 22.5.2025



Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

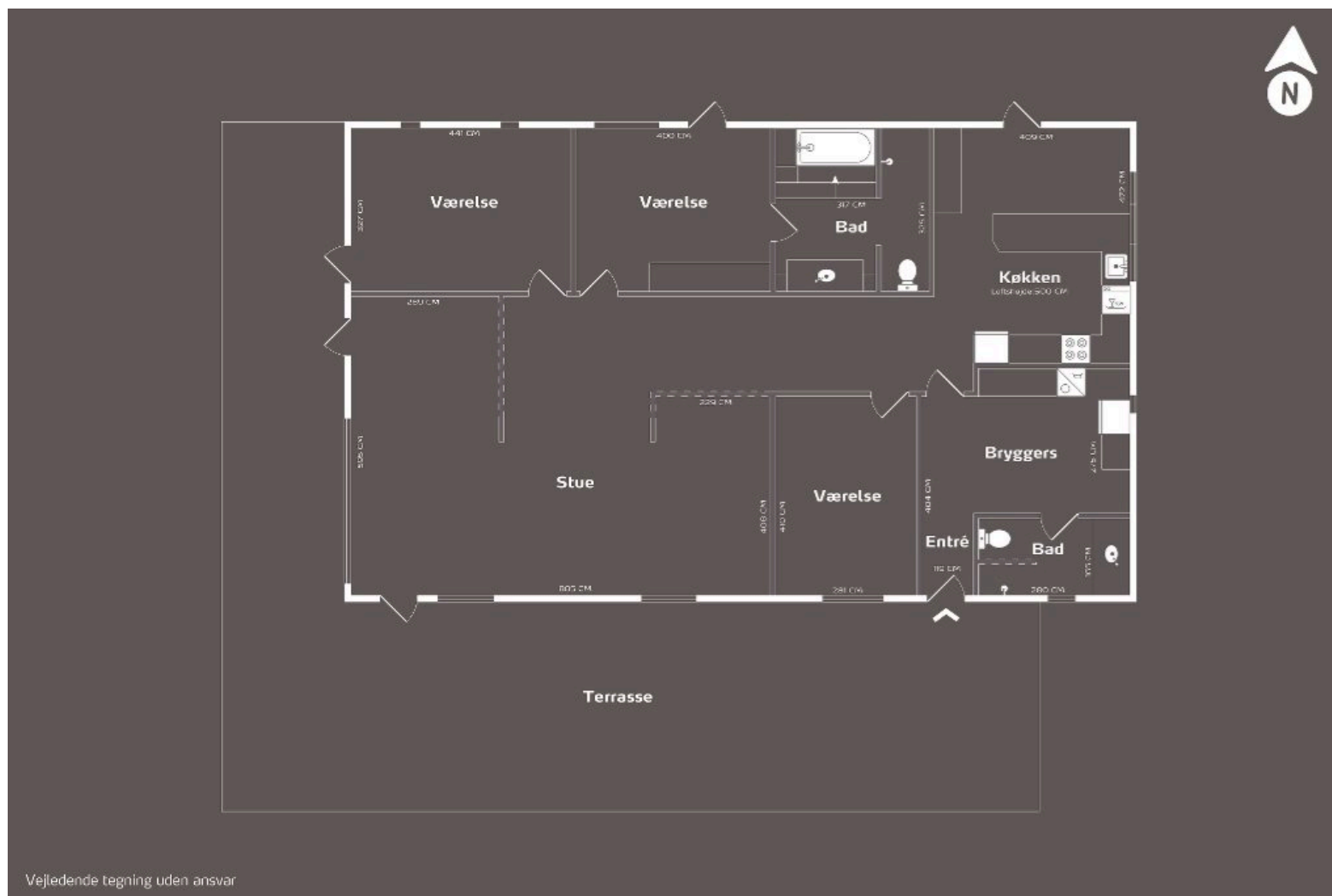
Dato: 22.5.2025



Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025



Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 2s Kirkeby By, Hornstrup
 BFE-nr.: 7905179
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.148.000,00
 Grundværdi: 640.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.718.400,00
 Grundlag for grundskyld: 512.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	846 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	165 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Emhætte mærke: Gram
 type: Køleskab mærke: Gram
 type: Ovn mærke: Blomberg
 type: Kogeplader mærke: Blomberg
 type: Opvaskemaskine mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.850.000Sagsnr.: 34-X0001720
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring - forsikringsnummer: 705 368 635

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.300,00 Forbrug: 4.971 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: A2010

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.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Udstykning af grunden - garage:Grunden hvor huset ligger på udstykkes, således at den deles i 2 - denne grund vil blive 846 m².

Nuværende garage står på den del af grunden der kommer til at tilhøre den anden grund, hvorfor denne del nedrives.

Garagen vil altså derfor ikke være en del af denne ejendom. Der er taget højde for dette i prisfastsættelsen.

BBR-Uoverensstemmelser:

Køber gøres opmærksom på, at der er en uoverensstemmelse mellem BBR, tilstandsrapporten og de faktiske forhold på ejendommen idet, at garagen er registreret som carport på BBR.

Derudover er overdækningen ikke registreret på BBR.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.850.000

 Sagsnr.: 34-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.763,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.850.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.376,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.256,50
Husforsikring 2025	kr. 5.796,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 124,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Renovation 2025	kr. 4.395,00	I alt	kr.	1.879.706,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.455,78			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.263 md./ 123.154 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.368 md./ 100.413 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: 22.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Møllebyvej 36, Hornstrup Mølleby, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 34-X0001720
 Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 22.5.2025

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	1.074.709,22	1.074.709,22	917.586,73	DKK	1,00	78.513,00	16,50	8,75				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Garagen vil som nævnt ovenfor blive fjernet idet, den står på det der bliver nabo-grunden.