

Salgsopstilling

Formulærens 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: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Villa inden for Vindinggård Ringvej i Vejle

Denne villa ligger på en af de bedste beliggenheder i Vejle, nemlig inden for Vindinggård Ringvej. Tilmeldt er grundejerforeningen herlig med arrangementer og sammenhold, så I føler jer hurtigt hjemme. Den fine etplansvilla er på 165 m² med gode værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et pænt køkken, som ligger i forbindelse med stuen. Der er renset og malet tag i 2022, hvor også træværket blev behandlet, og bryggers og bad fik opdateret gulve. Vinduerne er fra 2008.

Køkken-alrummet og stuen høster altid et kompliment fra gæsterne, for her har alle lyst til at samles. Køkkenet er lavet i 2018 og fremtræder i hvid, og der er et godt kig over alrummet, hvor de livlige samtaler kan gå. I den tilstødende dagligstue er der loft til kip og et fantastisk panoramavindue i gavlen til lys og havekig.

Huset passer perfekt til familien. Det ene af de tre værelser har et walk-in-closet, så mon ikke det går til forældrene, og derudover er der endda også et praktisk kontor. Bryggerset frigiver rum til det praktiske, og endelig har I både et gæstetoilet og et badeværelse, hvilket mindsker kødannelsen på en travl mandag morgen.

Glæd jer til at træde ud i den skønne have, hvor den hyggelige terrasse har optimale solforhold, og der kan leges på plænen. Indkørslen og stensætningerne er lavet i 2021, så samlet set har en i nem og ugeneret have med masser af solskinstimer. Der er også en god portion charme med plads til bål og aktiviteter.

I bor ganske enkelt fremragende i dette populære område. I har let adgang til fremragende stisystemer, som eksempelvis leder til indkøb, skov og legepladser, så både fritiden og hverdagen er dækket ind. I kan nemlig også gå eller cykle til skole og daginstitution. Naturområderne i nærmiljøet gør det let at komme afsted med løbeskoene på, og er det bylivet, der trækker, har I under fire kilometer til Bryggen, som efterfølges af gågaden. Pendlere får det let med nærheden til motorvejen.

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: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025



Adresse: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025



Adresse: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 15cx Vinding By, Vinding
 BFE-nr.: 4406504
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal udgør:	903 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:	45 m ²
-heraf Udhus	13 m ²
-heraf Carport	32 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.2.1970 Byplanvedtægt nr. 2
 11.12.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Rette lysningsdato er 27/6 1973
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Vindinggaard Ringvej
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.169.000,00
 Grundværdi: 918.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.735.200,00
 Grundlag for grundskyld: 734.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Franke
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Køleskab mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Coop forsikringer - policenummer: 1031350100263837

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000,00 Forbrug: 20,08 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug for perioden 31.12.2023 - 31.12.2024 var på 11.957,53 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.849,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.711,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 8.914,20	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 129,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.020,00	I alt
Grundejerforening, kontingent 01.07.2024 - 31.06.2025	kr. 785,40	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.409,60	

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.192 md./ 170.299 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.573 md./ 138.877 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: 10.4.2025. 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: Marie Grubbes Vej 3, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 34-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 10.4.2025

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				