

Salgsopstilling

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024



Beskrivelse:

At vågne op til direkte fjordudsigt og nyde morgenkaffen er noget, mange drømmer om. Drømmen kan blive jeres virkelighed i dette fantastisk lækre rækkehus på Kvasen 40 i Vejle. Her tæller I toppoint både på boligen og beliggenheden. Rækkehuset er det ene ud af tre der har sansevindue og derved udsigt mod vejle fjord - det glæder os at byde jer velkommen!

I entréen fornemmer I med det samme den lyse indretning, der bliver gennemgående for resten af turen rundt. Her får I god opbevaring i de indbyggede skabe samt i vaskerummet med vaskefaciliteter og flere skabe. Herfra bevæger I jer ind i det åbne Unoform-køkken med alt i hårde hvidevarer fra Miele og et moderne snedkerlook, der vidner om god kvalitet. Det i samspil med den minimalistiske bordplade skaber på elegant vis skønne rammer at klare madlavningen i.

Det dejlige rum forlænges med plads til spisebordet samt et dejligt stueområde med fantastisk udsigt mod vandet og det grønne område - og udsigten bliver kun bedre, når I bevæger jer ud på den udvidede fliseterrasse!

I stueplan finder I desuden et lækkert gæstetoilet med stor bordplade og plads til opbevaring i skabene, og på 1. sal tages I imod på den rummelige, møblerbare repos med fantastisk lysindfald fra ovenlysvinduet. Herfra har I adgang til husets 4 værelser, der fremstår lyse og regulære og nemme at indrette efter jeres behov. Hertil er et flot badeværelse i samme stil som gæstetoiletet.

Heller ikke beliggenheden er der en finger at sætte på. I har 100 meter til vandet med badebro og kajakklub, mens I kan gå eller cykle på stien langs Vejle Å og nå centrum under 2 kilometer fra hjemmet. Vejle byder på et mangfoldigt kultur- og fritidsliv med plads til alle - her kan interesser fra A til Å imødekommes. Byen byder også på gode skoler, daginstitutioner og et hav af indkøbsmuligheder til hverdag og fornøjelse.

Derudover har man som enderækkehus kun nabo til ene side

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.

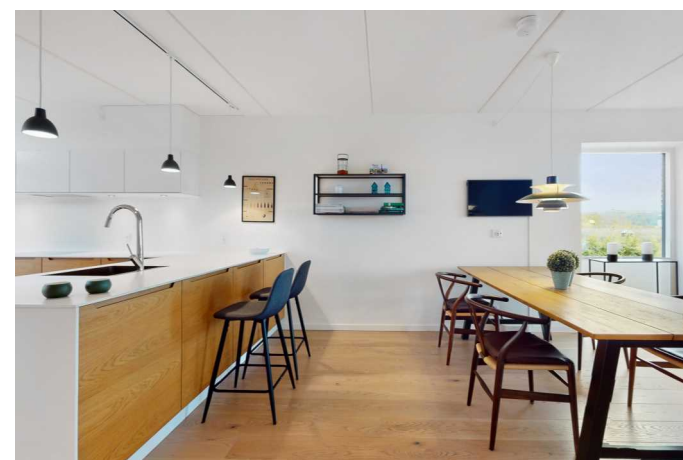
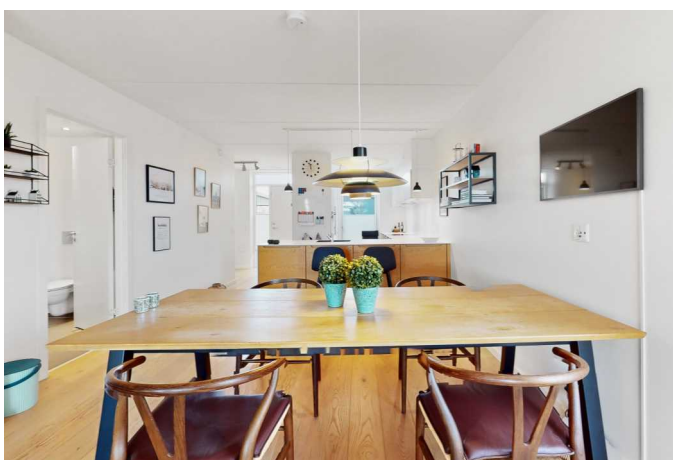
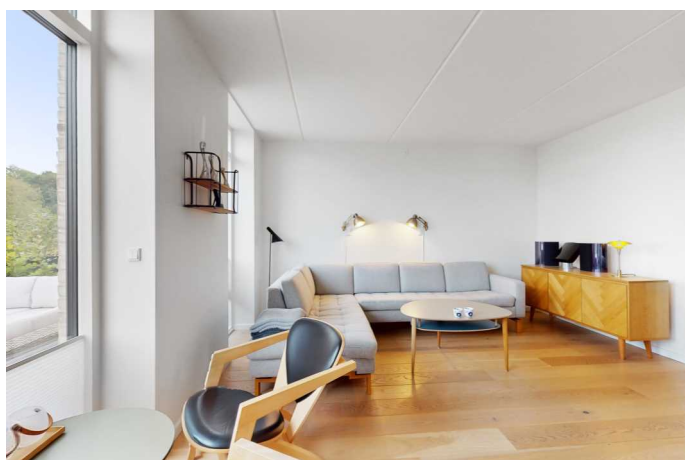
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

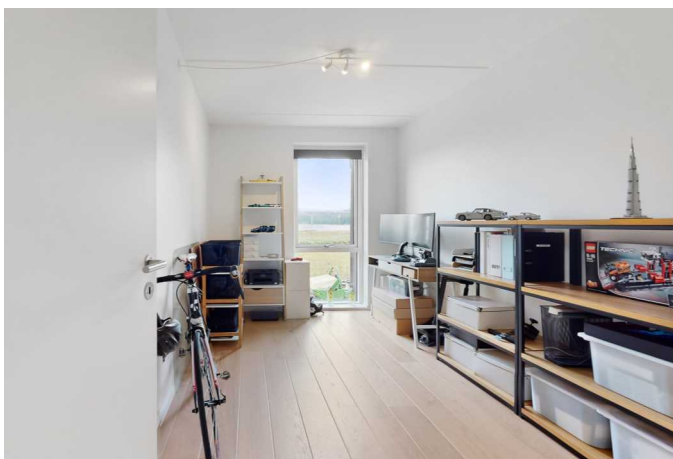
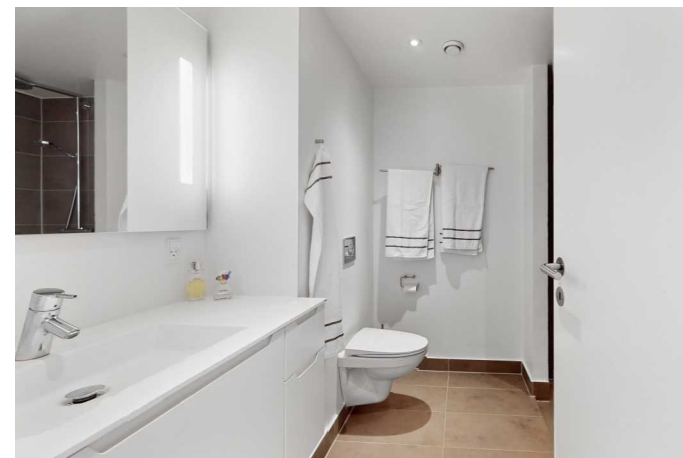
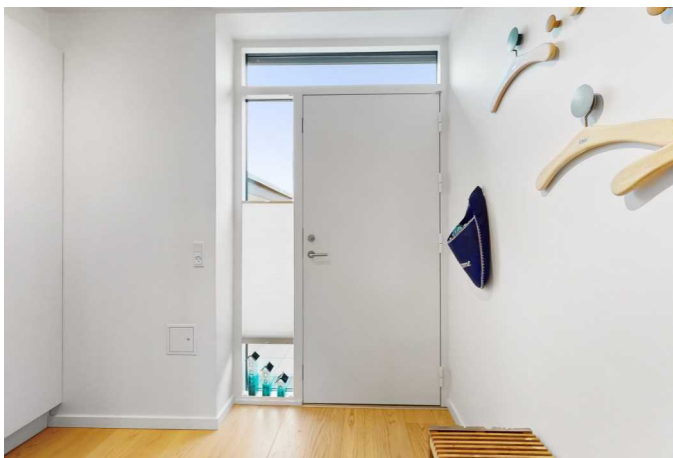
Dato: 23.04.2024



Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

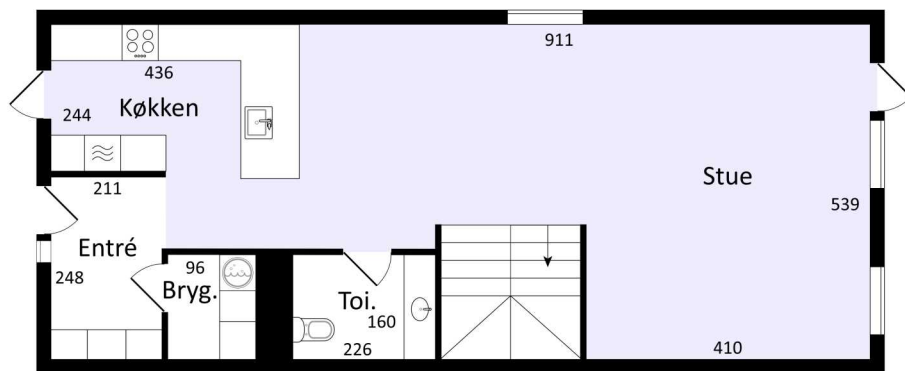
Dato: 23.04.2024



Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

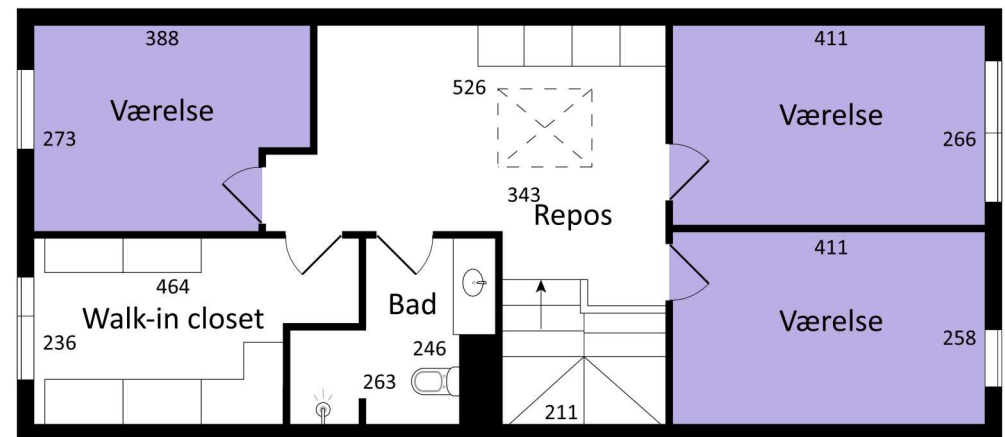
Dato: 23.04.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

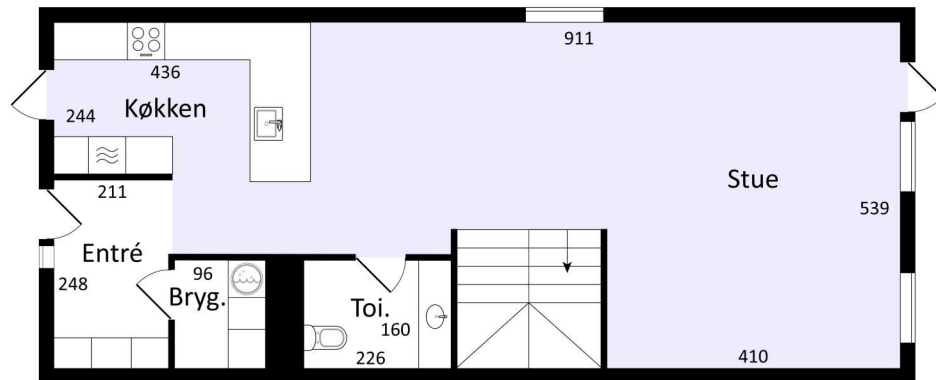


Vejledende tegning uden ansvar

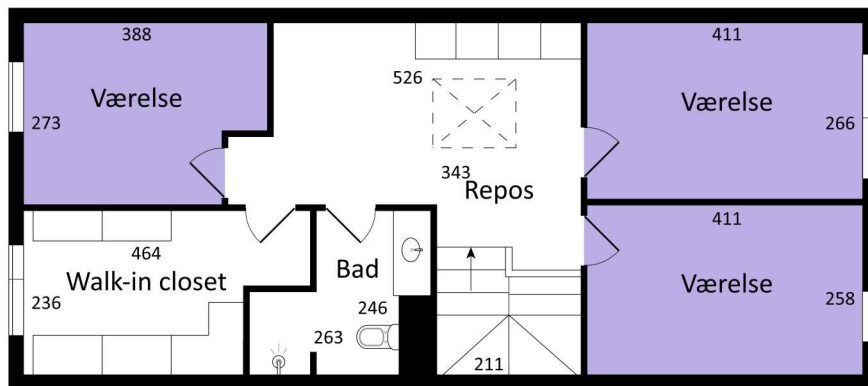
Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10% BBR meddelelse
Ifølge: Vejle
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 670 y Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 100170020
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Kloak: Fjernvarme/blokvarme
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 4.228.000 kr.
Grundværdi: 1.592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.382.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.273.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 162 m²
Grundareal ifølge: 82 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 0 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 163 m²
Boligareal i alt: 0 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Skudehavnen
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 25.06.2018--1009905093 Deklaration om færdselsret, parkeringsarealer, forsyningsledninger mv.
3. 02.12.2020--1012490527 Vedtægter for Grundejerforeningen og spildevandslauget Skudehavnen

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: For et boligområde ved Ibæk Strandvej
Lokalplan: Smukkere indfaldsveje, erhvervsområders facader langs Fredericiavej-Horsensvej-Viborgvej-Boulevarden-Toldbodvej-Ibæk Strandvej
Kommuneplan: Centerområde ved Ibæk Strandvej, Vejle

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.252 Forbrug: 9.857,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: sælgers opgørelse

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle Kontantpris: 4.800.000	Sagsnr.: 198SC-003143 Ejerudgift/md.: 3.608	Dato: 23.04.2024
--	--	------------------

Adresse: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
13.373	Kontantpris/udbetaling	4.800.000
3.323	Tinglysningsafgift af skødet	30.650
17.250	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
2.600		
6.720	I alt	4.838.650

32 Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

43.298

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.348 md./ 328.182 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.247 md./ 266.960 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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: Kvasen 40, 7100 Vejle
Kontantpris: 4.800.000

Sagsnr.: 198SC-003143
Ejerudgift/md.: 3.608

Dato: 23.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering