

# 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: Mejsling Skovvej 76, Mejsling, 7100 Vejle  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 29TM-000681  
Ejerudgift/md.: 2.644,00

Dato: 15.12.2021



## Beskrivelse:

Velkommen til Mejsling Skovvej 76.

Her får I fred og idyl, et stort hus på 236 m<sup>2</sup>, en stor grund på 15.000 m<sup>2</sup> samt flere store udhuse, bl.a. en stor udhusbygning med højt til loftet og med fin plads til mindre dyrehold.

Ejendommen ligger ualmindelig fredeligt, lidt tilbagetrasket fra vejen og med en uforlignelig ro. Ikke desto mindre er alting kun et stenkast væk: Kun 5,5 km til hhv. Ødsted og Ny Højen, der begge har både folkeskole, daginstitution og DagliBrugsen, Bager og pizzeria er også at finde i Ødsted, og den lokale købmand i Jerlev mindre end 4 km væk er åben til kl 21 alle ugens dage, 363 dage om året. Bryggen i Vejle nås på kun 13 minutter i bil.

Ejendommens stueetage består af et stort køkken-alrum, en stor stue samt et bryggers og badeværelse. Køkkenet er holdt i landlig stil, og lofterne er med synlige bjælker. Sprossevinduerne og ikke mindst brændeovnen i stuen hjælper til at sætte den helt rigtige stemning.

Boligens førstesal byder på et værelse, et stort soveværelse med walk-in samt et stort badeværelse.

Der venter masser af plads og mange muligheder på ejendommen, og især i udhuset er mulighederne mange. Hvad enten det er mindre dyrehold, amerikanerbilen eller noget helt 3. så rummer denne ejendom højst sandsynligt plads til jer. Markerne kan nemt indhegnes og benyttes som folde, og så får I også en mindre hal.

Ejendommen opvarmes med billig jordvarme og har energimærket: A. Se nærmere i energimærket ovenfor her. Der er forberedt for tilslutning af solcelleanlæg på den tilhørende mark.

### 5 gode grunde til at bo her:

- Renoveret hus med plads til den store familie
- Stor grund
- Stort udhus/aktivitetsrum
- Kort afstand til Ødsted, Jerlev og Ny Højen ? og ikke langt til Vejle
- Ejendommen er beliggende for sig selv

Hertil kommer en nemt anlagt have med terrasse. Prikken over i'et er den smukke gårdsplads i midten, der samler ejendommen og præsenterer den på fornemmeste vis.

## 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: Mejsling Skovvej 76, Mejsling, 7100 Vejle  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 29TM-000681  
Ejerudgift/md.: 2.644,00

Dato: 15.12.2021

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Vejle Kommune
Matr.nr.:	4d Mejsling By, Jerlev
BFE-nr.:	9744131
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig
Kloak:	SO: Biologisk sandfilter med direkte udledning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1870 / 1979

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	1.100.000
Heraf grundværdi:	172.100
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	945.000
Grundskatteloftsværdi:	176.900

**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

**Arealer**

Grundareal udgør:	15000 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m <sup>2</sup>

Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	93 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	236 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	553 m <sup>2</sup>
- Udhus heraf	49 m <sup>2</sup>
- Erhvervs areal heraf	136 m <sup>2</sup>
- Staldbygning til kvæghold areal	275 m <sup>2</sup>
- Svinestald, garage,silo areal	93 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	23-10-2020

**Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:  
Ingen.

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Vejle Kommuneplan 2017-2029

Spildevandsplan: Renseklasseopland S0 (Skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation)

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Beskyttede naturtyper på ejendommen:

Sø (1 stk.)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mejsling Skovvej 76, Mejsling, 7100 Vejle  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 29TM-000681  
Ejerudgift/md.: 2.644,00

Dato: 15.12.2021

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                      insekt: Ja                      rørskade: Ja  
Forbehold: For oplysning om dækningsomfang, forbehold mv. henvises til forsikringspolisen.

Forsikringssselskab: Topdanmark

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.307                      Forbrug: 6.202 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret GRÅ, GUL og RØD

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød og brand

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2010.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om nyt boligskattesystem**

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skateloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Mejsling Skovvej 76, Mejsling, 7100 Vejle  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 29TM-000681  
Ejerudgift/md.: 2.644,00

Dato: 15.12.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	9.450,00	Kontantpris:	3.500.000
Ejendomsskat	4.775,78	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	22.750
Husforsikring	11.768,73	Udgifter til ½ ejerskifteforsikring	14.418
Renovation	4.004,50	Udgifter til købers rådgiver(e), anslået	8.500
Røttemekæmpelse	76,69		
Skorstensfejning	992,14		
Tømningsordning tank	660,00	I alt	kr. 3.545.668
Ejerudgift i alt 1. år:	31.727,84		

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.276 md./ 159.312 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.641 md./ 139.692 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: 15.12.2021. 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/landingside>

Adresse: Mejsling Skovvej 76, Mejsling, 7100 Vejle  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 29TM-000681  
Ejerudgift/md.: 2.644,00

Dato: 15.12.2021

**Tingslysningsafgiftsreduktion:**

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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:**

Ingen.

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	1.938.000	1.938.000	1.944.589	DKK	-0.1637	73.986	30,25	0.0381	0.00			0.00