

REAL



Søndergade 18, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	835.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.185	Grund m2	224
Byggeår	1890	Energimærke	E

Sagsnr. **70320449**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 7572 3333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018



Beskrivelse:

Ejendommen er oprindeligt fra 1890 og fremstår i en pæn stand med pudsede facader og tegltag. Ejendommen indeholder 2 lejemål, parkeringsmulighed foran og fællesfaciliteter som have og depotrum etc.

Helhedsindtrykket på alle 150 boligkvadratmeter er gode og begge lejemål forefindes udlejet med god lejeindtægt. Ejendommen er beliggende midt i Egtved med kort afstand til indkøb, børnehave, offentlig transport lige ved døren og cykelafstand til skolen.

Ejendommens samlede boligareal fordeles på 2 plan og 2 gode lejligheder, egen have og 17 kvadratmeter udhusbygning.

Ejerlejlighedernes størrelser fordeler sig således:

Søndergade 18, ST. - 85 kvadratmeter
Søndergade 18, 1 sal. - 65 kvadratmeter

Begge lejligheder er udlejet og der kan forevises gode lejekontrakter. Den samlede årlige leje er opgjort til kr. 89.400,- og under forudsætning af det beregnede driftmæssige resultat og kontantbehovet, vil køber i år 1 opnå en **forrentning på 8,93 %**.

Se mere på næste 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: Bent Nielsen



Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
 Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
 Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018

Lejeforhold:		aconto vand	aconto varme	antenne	aconto el
Søndergade 18, st,	kr 61.200,-	kr. 3.600,-	kr. 12.000,-	kr 4.524,- (mellempakke)	
Søndergade 18, 1. sal	kr.40.200,-	kr. 3.600,-	kr. 8.400,-	kr. 4.200,- (mellempakke)	kr. 4.200,-
<i>Samlede indtægter</i>	<i>kr. 101.400,-</i>	<i>kr. 7.200,-</i>	<i>kr. 20.400,-</i>	<i>kr. 8.724,-</i>	<i>kr. 4.200,-</i>
Driftsbudget:					
Vedligeholdelse kr. 45,-	kr. 6.750,00				
Administration ansl.	kr. 4.000,00				
Ejendomsskat 2018	kr. 9.725,69				
Forsikring ansl.	kr. 4.500,00				
Udvendig lys ansl.	kr. 3.000,00				
Vand	kr. 7.373,97				
Varme	kr. 18.021,29,-				
Antenne	kr. 8.724,00				
El (1. sal)	kr. 4.200,00				
<i>Samlede udgifter</i>	<i>kr. 66.294,95</i>				
Driftsmæssig overskud	kr. 75.629,05				
Kapitalbehov:					
Kontantpris	kr. 835.000,00				
Registreringsafgift	kr. 6.760,00				
Advokat mv. ansl.	kr. 5.000,00				
<i>Købers kapitalbehov</i>	<i>kr. 846.760,00</i>				
Depositum:					
Søndergade 18, st.	kr. 15.000,-				
Søndergade 18, 1 sal.	kr. 4.000,-				
<i>i alt</i>	<i>kr 19.000,-</i>				
Forudbetalt husleje					
Søndergade 18, st.	kr. 0,-				
Søndergade 18, 1 sal.	kr.2.525,- (½ måneds husleje)				
<i>I alt</i>	<i>kr. 2.525,-</i>				

Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018



Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 30 h Egtved By, Egtved
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off. vej
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1890

Arealer

Grundareal udgør: 224 m²
- heraf vej 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 85 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 65 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 17 m²
- heraf Udhus 17 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 22.03.2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 850.000 kr.
Heraf grundværdi: 177.900 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

Søndergade 18, st.

- Køleskab
- Emhætte
- Elkomfur

Søndergade 18, 1 sal.

- Køleskab
- Emhætte
- Elkomfur

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.06.1956 lbnr. 5134-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 35
Filnavn: 52_AC_401
Nr. 2 lyst d. 17.05.1972 lbnr. 6025-52 Tillægstekst Dok om forbud mod mejeri mv, Ikke
til hinder for prioritering Filnavn: 52_AD_551
Nr. 3 lyst d. 21.11.1984 lbnr. 25695-52 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv Filnavn: 52_AD_206
Nr. 4 lyst d. 07.02.1990 lbnr. 1952-52 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 52_AD_288

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: offentliggjort prisliste hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ingen forbehold, sælger bekendt

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.607 Forbrug: 28.510 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der henvises til side 5

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Udarbejdes ikke grundet erhverv.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Udarbejdes ikke grundet erhverv

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 25.01.2015 med energiklassifikation: E. Se vedlagte yderligere detailbeskrivelse og fotoserie.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Er finansieringen på plads?

Inden du går ind i en forhandling om køb af denne eller en anden bolig, er det vigtigt, at du har overblik over økonomien.

Vi står til din disposition for ethvert spørgsmål og gennem vores samarbejde kan vi også sørge for, at du bliver forhåndsgodkendt til at låne op til et bestemt beløb.

De anførte omkostninger til advokat m.v. er anslået.



Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
 Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
 Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
 Husforsikring
 Renovation
 Rottebekæmpelse

Pr. år

4.937
 4.500
 4.739
 50

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til berigtigelse
 I alt

45.000
 6.760
 5.500
 57.560

Ejerudgift i alt 1 år

14.226

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Der henvises til side 5

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift 3.804 md./ 45.649 år Netto ekskl. ejerudgift 3.233 md./ 38.792 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 28.04.2018

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.



Adresse: Søndergade 18, 6040 Egtved
Kontantpris: 835.000

Sagsnr.: 70320449
Ejerudgift/md.: 1.185

Dato: 28.04.2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Forbrugsafhængige udgifter

Ejendommens udgifter til varme og vand er ansl. da det ikke været muligt at fremskaffe de eksakte udgifter. Ejendommen har udelukkende været brugt til udlejning, hvorfor de enkelte lejere selv har sørget for betaling af forbrugsudgifter.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

REAL

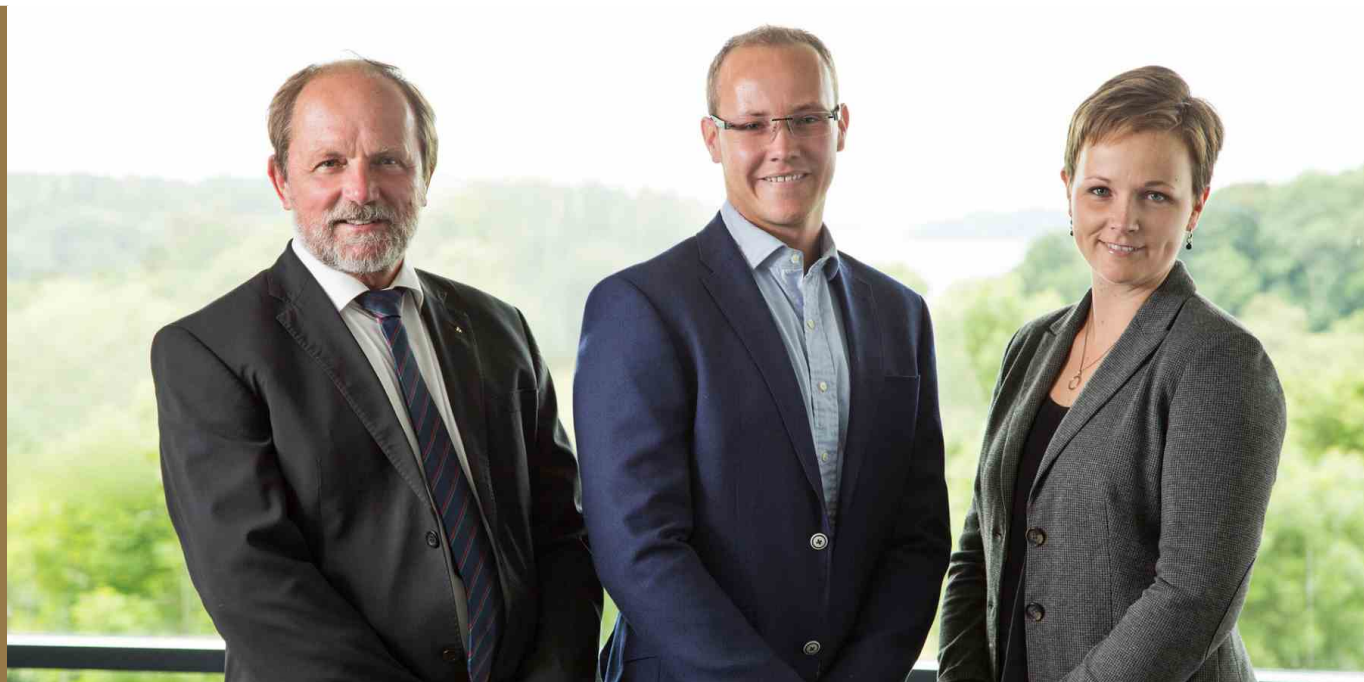
Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked – uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank koncernen – som omfatter Jyske Bank og realkreditinstituttet BRFKredit. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønsker en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.
Mvh. Bent, Claus & Camilla