

REAL



Brynet 8, kl., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	123
Kontantpris	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.680		
Byggeår/ombygget	1900/2004	Energimærke	B

Sagsnr. **7031751**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Adressen hedder Brynet 8, Kl. og her får du din egen oase midt i byen. Her bliver du nemlig nabo til den vidunderlige Sønderskov, samtidig med at du er tæt på alle de fantastiske tilbud, som Vejle har at byde på. Med andre ord, når du bor her, er byens pulserende liv og naturskønne omgivelser lige uden for døren.

Ejerlejligheden har i årene omkring 2005 gennemgået en omfattende renovering der inkluderede et nyt køkken, nyt badeværelse, nye gulve, nye vinduer og en stor træterrasse. Herudover er lejligheden løbende godt vedligeholdt og fremstår moderne og indflytningsklar.

Den veludnyttede lejlighed byder dig velkommen med en stor praktisk entré, et rumligt og åbent miljø hvor stue og køkken smelter sammen, 2 værelser og et stort badeværelse. Det store badeværelse er veludstyret med både bruseniche, spabad, samt med plads til vaskemaskine, tørretumbler og puslebord. Køkkenet er praktisk indrettet med indbygningsovn og alle nødvendige hårde hvidevarer, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse. Det ene værelse er et stort soveværelse med god skabsplads og det andet et mindre værelse, der også fungerer som udgang til den ene terrasse.

Noget af det, der kommer til at charmere jer, er den store træterrasse og de grønne omgivelser. Terrassen er udført med lækre terrassebrædder, og strækker sig rundt om lejligheden i flere niveauer som smidiggør forskellen mellem ude og inde - der er desuden en dejlig udsigt. Til lejligheden knytter sig også fælles parkeringsplads.

Foruden den korte afstand til midtbyen og de naturskønne omgivelser får du med en beliggenhed på Brynet, en rolig beliggenhed på en lukket vej, og du får nem adgang til byens mange faciliteter og indkøb, samt nem adgang til motorvejsnettet.

Ejerlejligheden ligger i en ejendom med en sund og veldrevet ejerforening, bestående af 3 lejligheder.

Denne lejlighed er en sjælden mulighed for, at bo centralt med en følelse af ro.

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: Claus Martin Nielsen

Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

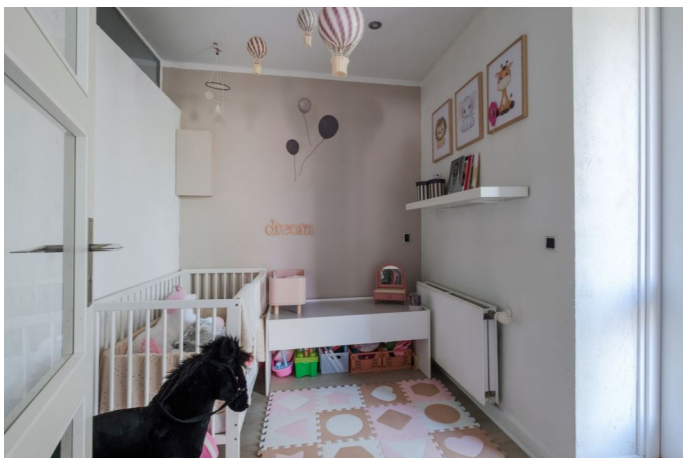
Dato: 31.07.2025



Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025



Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

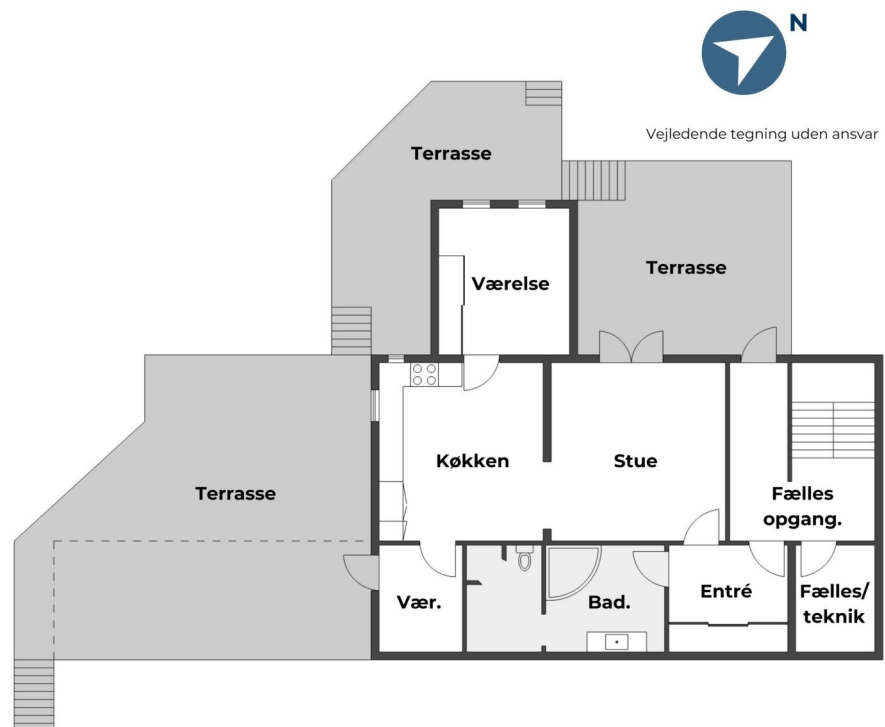
Dato: 31.07.2025



Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

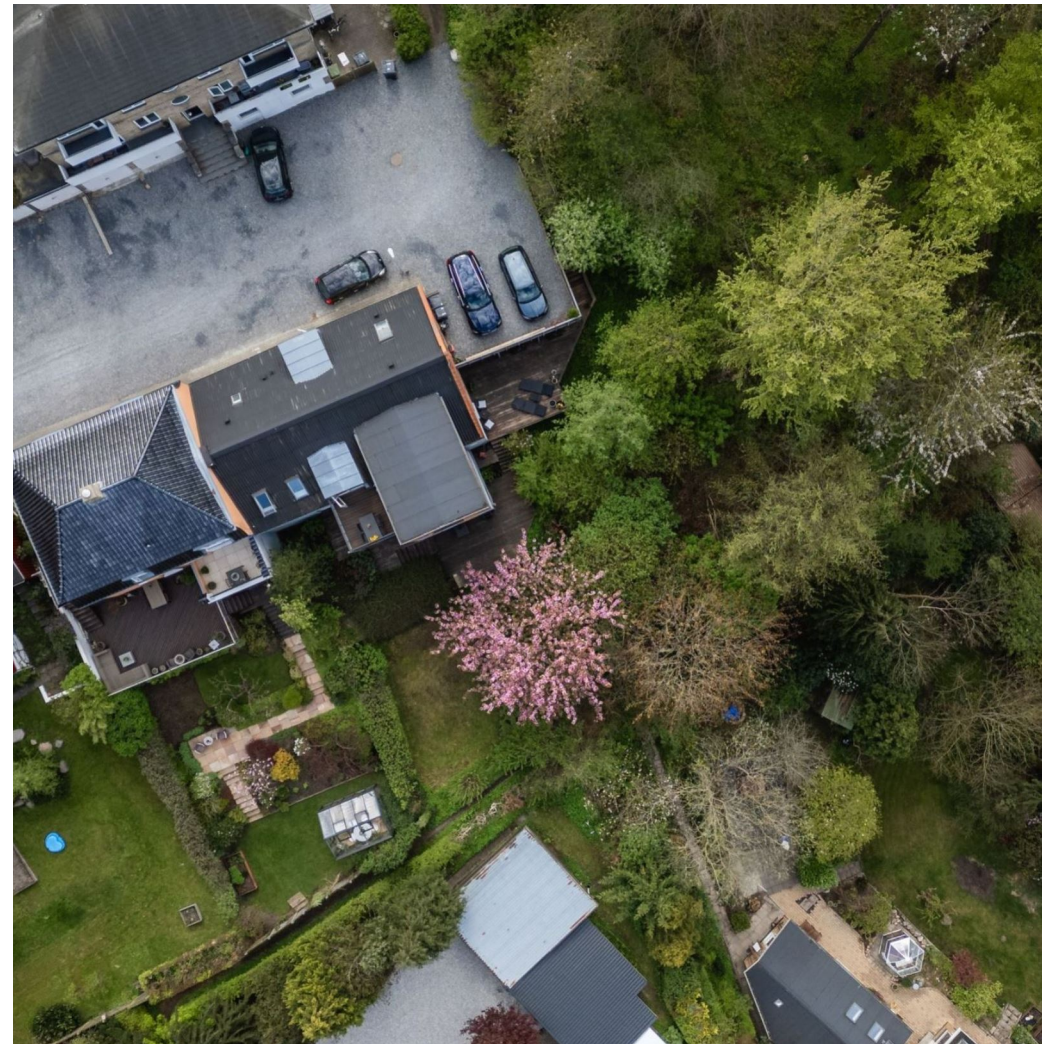
Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100





Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	62 ai Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	319368
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat vej
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.883.000 kr.
Grundværdi:	617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.506.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	484.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	106 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	106 m ²
BBR-boligareal:	123 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	33/100
Tinglyst fordelingstal:	33/100
Adm. fordelingstal:	33/100
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1911 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 20.02.1929 Dok om vandindvinding
Nr. 3 lyst d. 17.09.1943 Byplanvedtægt
Nr. 4 lyst d. 22.06.2005 Vedtægter for Ejerforening Brynet 8

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerforening Brynet 8
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, indbygningsovn, kogepladeplade, emhætte, opvaskemaskine.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Terrasse og fælles have samt opgang med fælles vedligehold.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.267 Forbrug: 8,88 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Jf. energimærke er ejendommens samlede varmeudgift udregnet kr. 27.800,- Ejendommen indeholder 3 ejerlejligheder, hvorfor varmeudgiften i nærværende salgsoptilling er anslået til 1/3 af den beregnede varmeudgift fra energirapporten.

Det har ikke været muligt at fremskaffe ejerlejlighedens præcise forbrug, da der ikke er særskilt måler på hver lejlighed.

Fællesudgiften på kr. 2.600,- pr måned indeholder varme- og vandudgift og der sker ikke efterregulering.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.683	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejerforening	kr.	31.200	Købers egen rådgiver anslet	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr.	1.714.550
			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		44.162			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.321 md./ 111.849 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.600 md./ 91.198 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: 30.07.2025
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: 1/8 - 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: Brynet 8, kl., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7031751
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 31.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.141.704	1.141.704	895.622	DKK	1	61.652	25,00	4,09			Nej	

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. 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.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.