

REAL



Vestergade 9, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	845.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.645	Grund m2	221
Byggeår	1945	Energimærke	C

Sagsnr. **70354449**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

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

Salgsopstilling

Adresse: Vestergade 9, 6040 Egtved
Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
Ejerudgift/md.: 1.645

Dato: 28.04.2018



Beskrivelse:

Ejendommen er fra 1945, fremstår i en pæn stand og indeholder 2 lejemål, gode parkeringsforhold og fællesfaciliteter som have og depotrum etc.

Helhedsindtrykket på alle 162 boligkvadratmeter er gode og begge lejemål forefindes udlejet med god lejeindtægt. Ejendommen er beliggende midt i Egtved med kort afstand til indkøb, børnehaven, offentlig transport lige ved døren og cykelafstand til skolen.

Ejendommens samlede boligareal fordeles på 2 plan og 2 gode lejligheder samt kælder til depotrum..

Ejerlejlighedernes størrelser fordeler sig således:

Vestergade 9, St. - 81 kvadratmeter

Vestergade 9, 1. sal. - 81 kvadratmeter

Alle lejlighederne er udlejet og der kan forevises gode lejekontrakter. Den samlede årlige leje er opgjort til kr. 105.372,- og under forudsætning af det beregnede driftmæssige resultat og kontantbehovet, vil køber i år 1 opnå en **forrentning på 9,28 %**.

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: Vestergade 9, 6040 Egtved
Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
Ejerudgift/md.: 1.645

Dato: 28.04.2018

Lejeforhold:

Vestergade 9, st	kr. 52.200,-
Vestergade 9, 1. sal	kr. 53.172,-
<i>Samlede indtægter</i>	<i>kr. 105.372,-</i>

Aconto vand

kr. 3.540,-
kr. 3.600,-
<i>kr. 7.140,-</i>

Aconto varme

kr. 8.400,-
kr. 9.600,-
<i>kr. 18.000,-</i>

Antenne

kr. 4.524,- (mellempakke)
kr. 4.524,- (mellempakke)
<i>kr. 9.048,-</i>

Indtægterne er 2017 priser.

Driftsbudget:

Vedligeholdelse kr. 45,-	kr. 7.290,00
Administration ansl. 2%	kr. 4.000,00
Ejendomsskat ansl.	kr. 9.343,73
Forsikring ansl.	kr. 4.500,00
Udvendig lys ansl.	kr. 3.000,00
Antennesignal	kr. 9.048,00
Varme	kr. 16.261,71
<i>Vand ansl.</i>	<i>kr. 6.597,49</i>
<i>Samlede udgifter</i>	<i>kr. 60.040,93</i>

Driftsmæssig overskud *kr. 79.519,-*

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr. 845.000,-
Registreringsafgift	kr. 6.760,-
Advokat mv. ansl.	kr. 5.000,-
<i>Købers kapitalbehov</i>	<i>kr. 856.760,-</i>

Depositum:

Vestergade 9, st.	kr. 15.000,-
Vestergade 9, 1 sal.	kr. 15.000,-
<i>i alt</i>	<i>kr. 30.000,-</i>

Forudbetalt husleje:

Vestergade 9, st.	kr. 0,-
Vestergade 9, 1. sal	kr. 0,-
<i>i alt</i>	<i>kr. 0,-</i>

Adresse: Vestergade 9, 6040 Egtved
Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
Ejerudgift/md.: 1.645

Dato: 28.04.2018



Adresse: Vestergade 9, 6040 Egtved
Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
Ejerudgift/md.: 1.645

Dato: 28.04.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4 æ Egtved By, Egtved
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat/fælles
Vej: offentlig vej
Kloak: Fælleskalok. Spildevand + tag- og overfl
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1945

Arealer

Grundareal udgør: 221 m²
- heraf vej 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 81 m²
Kælderareal: 81 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 28.10.2014

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2016
Offentlig ejendomsværdi: 780.000 kr.
Heraf grundværdi: 159.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 590.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

Vestergade 9, ST.

- Køleskab
- Emhætte
- Indbygningsovn
- Keramisk kogeplade

Vestergade 9, 1 sal.

- Køleskab
- Emhætte
- Indbygningsovn
- Keramisk kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.08.1897 Dokument om vej m.v. , brønd m.v.
19.09.1911 Dokument om færdselsret m.v.
06.02.1912 Dokument om færdselsret m.v.
02.11.1920 Dokument om spildevand
07.06.1921 Dokument om fælles brandmut / gavl m.v.
08.04.1933 Dokument om færdselsret m.v.
19.07.1935 Dokument om færdselsret m.v.
24.11.1949 Dokument om færdselsret m.v.
30.08.1962 Dokument om færdselsret m.v.
21.11.1969 Dokument om byggelinier m.v. vedr. 69
21.11.1984 Dokument om varmemforsyning / kollektiv varmemforsyning m.v.
07.02.1990 Lokalplan
21.05.1990 Dokument om huslejekontrol
Nr. 1 lyst d. 17.08.1897 lbnr. 930184-52 Tillægstekst Dok om vej mv, brønd mv
Nr. 2 lyst d. 19.09.1911 lbnr. 930185-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 06.02.1912 lbnr. 930186-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 02.11.1920 lbnr. 930187-52 Tillægstekst Dok om spildevand
Nr. 5 lyst d. 07.06.1921 lbnr. 930188-52 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 6 lyst d. 08.04.1933 lbnr. 930189-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 19.07.1935 lbnr. 930190-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 24.11.1949 lbnr. 6063-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Filnavn: 52_AD_301
Nr. 9 lyst d. 30.08.1962 lbnr. 5846-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Filnavn: 52_L_164
Nr. 10 lyst d. 21.11.1969 lbnr. 11607-52 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 69 AKT 52_AG_343 - Filnavn: 52_R_44
Nr. 11 lyst d. 21.11.1984 lbnr. 25695-52 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 52_AD_206
Nr. 12 lyst d. 07.02.1990 lbnr. 1952-52 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 52_AD_288
Nr. 13 lyst d. 21.05.1990 lbnr. 8071-52 Tillægstekst Dok om huslejekontrol Filnavn: 52_AD_294

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestergade 9, 6040 Egtved
Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
Ejerudgift/md.: 1.645

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.: 22.182 Forbrug: 3 ton

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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. Ejendommen sælges som erhverv, fuldt udlejet.

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

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 20.01.2015 med energiklassifikation: C. Se vedlagte detailbeskrivelse/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: Vestergade 9, 6040 Egtved
 Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
 Ejerudgift/md.: 1.645

Dato: 28.04.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	4.296	Kontantpris/udbetaling	45.000
Husforsikring	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	6.760
Ejendomsværdiskat	5.900	I alt	52.060
Renovation	5.001		
Rottebekæmpelse	47	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	19.744		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		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 3.852 md./ 46.227 år Netto ekskl. ejerudgift 3.273 md./ 39.280 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: Vestergade 9, 6040 Egtved
 Kontantpris: 845.000

Sagsnr.: 70354449
 Ejerudgift/md.: 1.645

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
Byfornyelsespantebrev reg. hovedstol	35.000	

Byfornyelsespantebrev med en hovedstol er på kr. 35.000,-

Der er ingen årlig ydelse på pantebrevet.

Pantebrevet rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen.

Få kopi af pantebrevet udleveret.

REAL

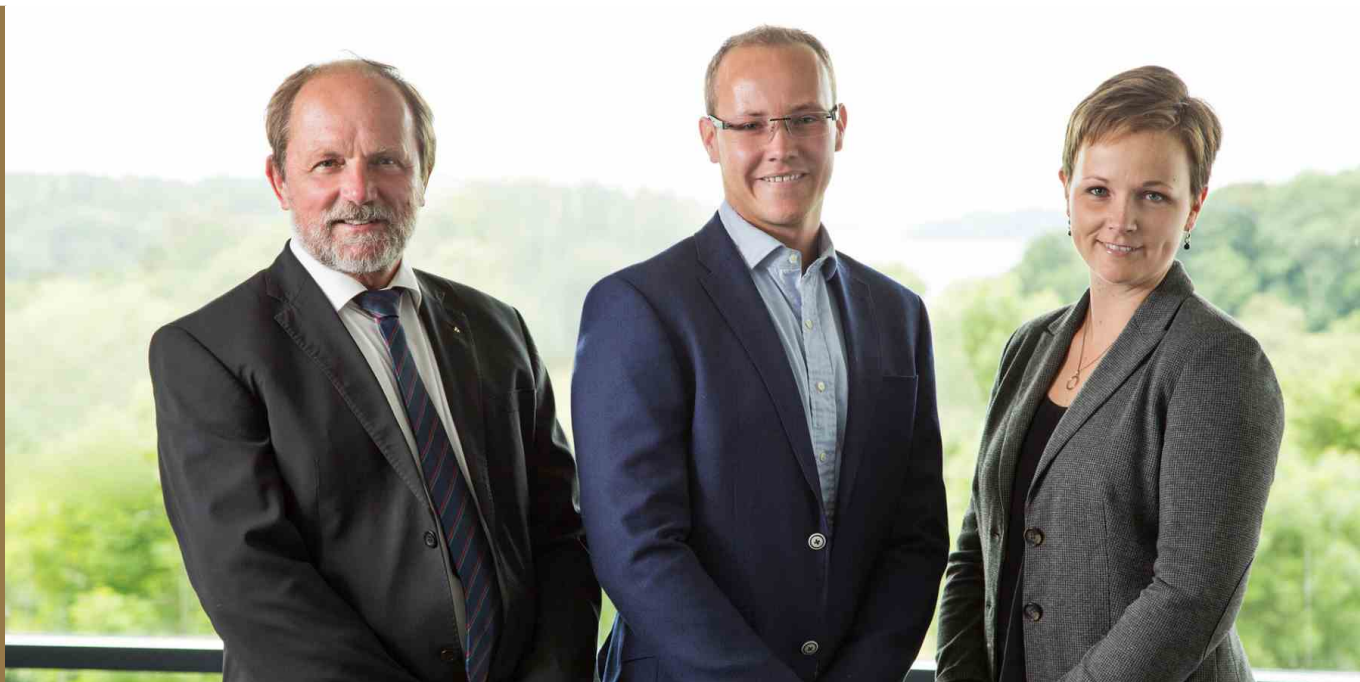
Guldkøber®

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