

## Salgsopstilling

Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Søger I det helt rigtige sted, hvor familien kan slå sig ned og skabe en rolig base, finder I her på Hyldevænget 7 i Ølgod et oplagt bud på dette! Her får I en velindrettet bolig, der åbner op for et hav af indretningsmuligheder. Velkommen til!

Turen rundt starter i boligens entré, hvor opbevaringsplads ikke kommer til at være en mangelvare. Her kan I som familien indrette jer med god opbevaringsplads til at kunne smide skoene og overtøjet. Fra entréen får I åben adgang til boligens første værelse, hvor I her har mulighed for at indrette jer efter eget behov - Hvad end det er som ekstra børneværelse, kontor eller noget helt tredje. Ydermere, har I mulighed for at tilgå jer boligens ene badeværelse, køkken og stue.

I køkkenet bliver I imødekommet af god opbevarings- og bordplads, med plads til at kunne opbevare køkkenudstyr, ligesom I får plads til øvrig opbevaring. Dertil kan I indrette jer med bord og stole, hvor morgenmad og lektielæsning kan foretages, mens familiens livretter kreeres i køkkenet. Stuen byder jer på gode indretningsmuligheder, hvor både et hyggeligt spiseområde og sofaarrangement er en mulighed. Herfra kan I træde ud på terrassen, hvor I kan nyde de lune sommeraftener med udsigt til den skønne have.

På 2.sal finder I veldisponerede kvadratmeter med god loftshøjde og skønt lysindfald. Hertil boligens 4 værelser samt badeværelse, der byder på et hav af indretningsmuligheder.

Jeres kommende nærområde byder på et roligt og børnevenligt område med kort afstand til hverdagens gøremål.

Book en fremvisning allerede i dag!

### 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.

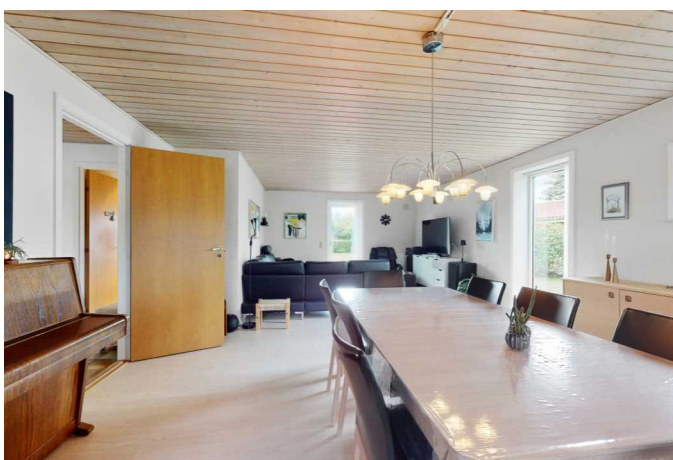
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

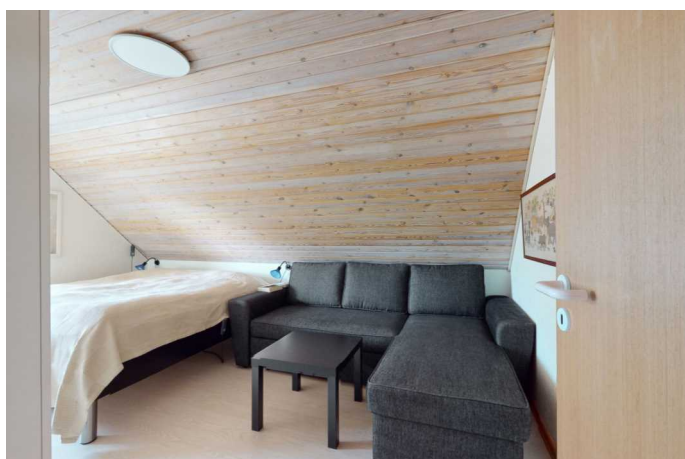
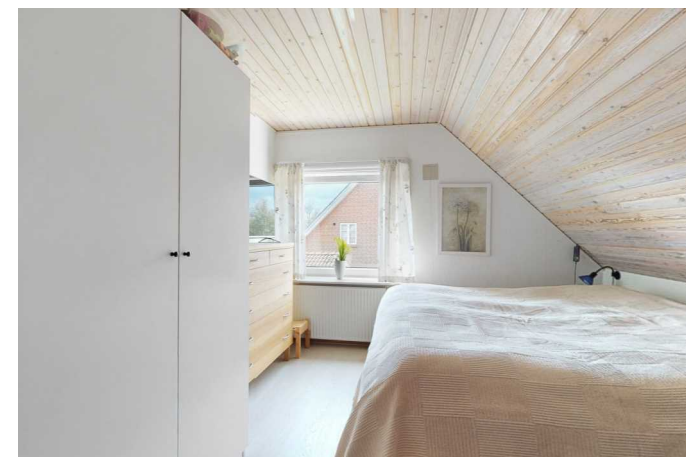
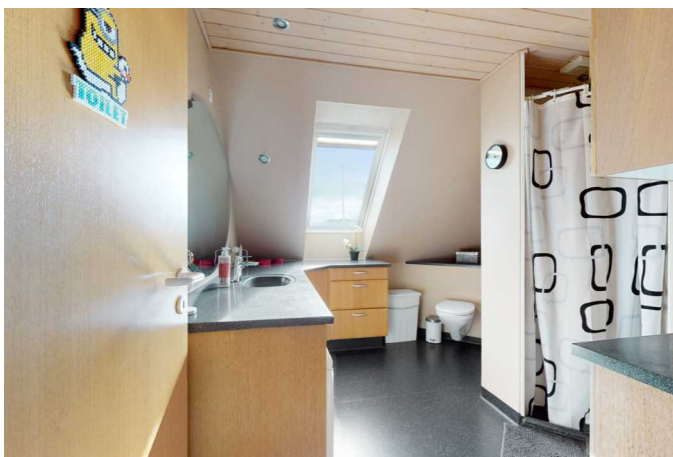
Dato: 14.06.2024



Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000

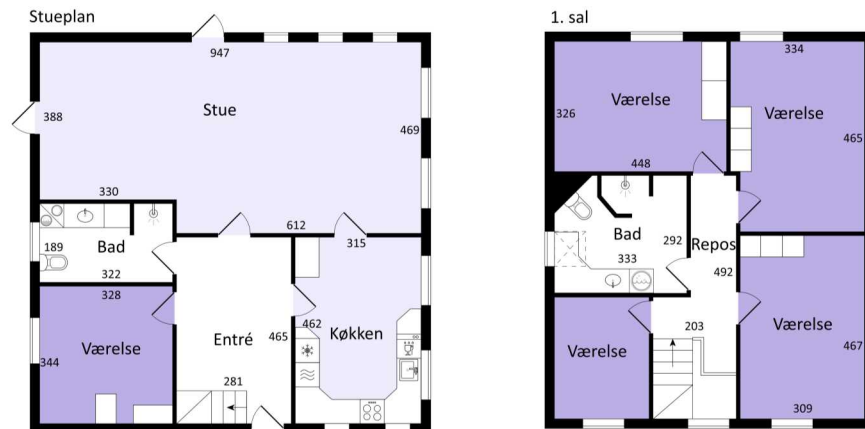
Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 10 hd Ølgod By, Ølgod  
BFE-nr.: 5082533  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1987

**Arealer\***

Grundareal udgør: 860 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 35 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 72 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 172 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 35 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 35 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.376.000 kr.  
Grundværdi: 262.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 209.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Bosch Opvaskemaskine  
Emhætte - ukendt  
Kogeplade - ukendt  
Voss - Ovn  
Køleskab - ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Tinglyste servitutter:**

1. 23.09.1986--24482-50 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg Vedr. 10 a, 1 q, 4, evt. 10 ib

**Lokalplaner:**

Boligområde og grønt område i den sydvestlige del af Ølgod by, ølgod  
Tillæg til 1.1 boligområde Vangsgade og Rønnevænget, Ølgod

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune  
24.01.B11

**Grundejerforening:**

Der er en grundejerforening uden medlemspligt. Årlig kontingent 200 kr.

**Grundejerforening: Ja**

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.829 Forbrug: 14.420,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse, 2023kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
5.614  
3.710  
4.999  
3.233  
71Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Tinglysningsafgift af skødet, anslået  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslåetkr.  
kr.  
kr.  
kr.1.295.000  
9.650  
9.550  
8.000

I alt

kr. 1.322.200

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

17.627

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.464 md./ 89.567 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.967 md./ 71.602 år v/26,08%  
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: 14.06.2024  
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: Hyldevænget 7, 6870 Ølgod  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 198KC-003190  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u><br>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. | <u>Gæld udenfor købesummen:</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |