

Salgsopstilling

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om god plads til hele familien og skoven som nærmeste nabo? Så læs med her! Er drømmen, at finde sig en bolig med god plads til hele familien, så kan Nymandsgade 29 med sine 193 kvadratmeter fordelt på seks værelser, stue, køkken og fire badeværelser/toiletter være med til, at skabe de perfekte ramme om familielivet for jer. Velkommen til!

Med sin fantastiske beliggenhed for enden af vejen og med Byskoven som nærmeste nabo, har I rig mulighed for at nyde udelivet. Haven er lukket, og husets placering sikrer lys og solskin fra tidlig morgen til sen aften, indtil solen går ned bag skovens træer ved 20-tiden. Ad stisystemet gennem skoven er der kun knap 200 meter til skole, hallen og boldbanerne, hvilket giver børnene mulighed for selv at færdes sikkert og trygt på vej til skole og byens fritidsaktiviteter.

Husets store garage på 44 kvadratmeter med grav er ideel for mekanikeren eller håndværkeren, der drømmer om god plads til at arbejde med biler eller snedkere i fritiden. Samtidig kan der i huset med lethed indrettes til erhverv, hvis I drømmer om en hjemmearbejdsplads, privat dagpleje, klinik mm. Huset er indflytningsklart med nymalede vægge, paneler og døre samt ny slebne trægulve.

Huset fordeler sig på 193 kvadratmeter på to etager. I stuen er der lagt flotte, lyse trægulve, hvor der på 1.salen er gulvtæppe, hvilket nemt kan skiftes, hvis I ønsker dette. Hertil venter jer ikke kun 1 men 2 kældere, hvor Kælder 1 har udvendig adgang kælder og 2 indvendig adgang - perfekt til vinkælderen på ialt 15 m2.

Ydermere, medfølger der carport og drivhus. I bosætter jer i et roligt og attraktivt område, med kort afstand til børnenes skole og børnehave samt hverdagens indkøbsmuligheder. Tilmed er I blot 4 km til Skærbæk Mølle golfklub.

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: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse. 1 sal



Værelse. Stueplan



Værelse. 1 sal

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024



Værelse. 1 sal



Repos med arbejdsplads. 1 sal.



Badeværelse stueplan



Udendørs



Udendørs

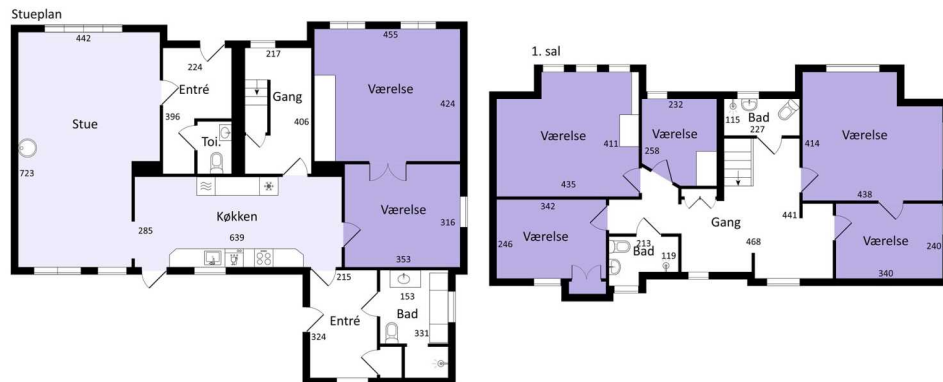


Udendørs

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	5 hg Ølgod By, Ølgod m.fl.
BFE-nr.:	5081505
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929/1993

Arealer*

Grundareal udgør:	684 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	129 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Andre bygninger:	65 m ²
- heraf Garage	44 m ²
- heraf Carport	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 09.02.1934 lbnr. 919777-50 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 23.10.1963 lbnr. 7408-50 Tillægstekst Vedtægter for andelsselskabet
Ølgod fjernvarmeselskab, Ølgod Filnavn: 50_T_30
Nr. 3 lyst d. 22.03.1994 lbnr. 16815-50 Tillægstekst Dok om 5HF og 5HG ibd stedse
skal have samme ejer Filnavn: 50_D_329

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune

Grundejerforening: Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.056.000 kr.
Grundværdi:	183.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	844.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	146.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 30,55 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der forefindes et varmfordelingsanlæg i ejendommen. Sælgers faktiske varmemeforbrug var i perioden 01.08.2022 - 31.12.2022 kr. 5.065,64.

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus. Sælger indestår for at udbedre bemærkning nr. 7/redningsåbning i tilstandsrapporten.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el. Sælger indestår for at udbedre alle fejl i elinstallationsrapporten.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
 Kontantpris: kr. 1.045.000

 Sagsnr.: TC-0014-0462
 Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.308	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	2.591	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Husforsikring	kr.	6.691	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	9.483
Renovation	kr.	3.094	I alt	kr.	1.062.633
Skorstensfejning	kr.	646			
Rottebekæmpelse	kr.	73			
			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		17.403			

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/nettoydelser 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.988 md./ 71.850 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.786 md./ 57.437 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: 17.06.2024
 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/landingside>

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024

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:

Ingen

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	1.047.029	1.047.029	1.026.805	DKK	3	76.937	21,00	3,98	11.181		Nej	

Tilbehør:Køleskab: Vestfrost
Kogeplade: Ikea
Ovn: Voss
Opvaskemaskine: BoschTv udbyder: Stofa
Internetudbyder: Stofa**Andre forhold af væsentlig betydning:****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.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og

grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.

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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Nymandsgade 29, 6870 Ølgod
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: TC-0014-0462
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 17.06.2024

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.