

Salgsopstilling

Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Her på den delvist ensrettede vej Waldemarsgade venter jer en velindrettet familievilla, der fremstår velholdt og fuldstændig indflytningsklar. Hertil dækkes I ind med alt til hverdagen indenfor en radius af blot 500 meter i hyggelige Ølgod, hvor I vil føle jer hjemme fra dag 1. Velkommen til!

Indenfor venter jer en veldisponeret planløsning, hvor kvadratmeterne er godt udnyttede, og hvor I ikke kommer til at mangle plads. Den flotte fordelingsgang sikrer jer adgang til samtlige af hjemmets rum samt opbevaringsplads i de indbyggede skabe.

Boligens køkken fremstår lyst og klassisk i sit design med fornem opbevarings- og bordplads, når måltiderne skal kokkereres. Fra køkkenet har I adgang til den store vinkelstue, der kendetegnes ved et dejligt lysindfald samt god plads til indretning af både sofahjørne, spisebordsafdeling og kontorhjørne.

Boligens 3 regulære værelser giver jer også gode muligheder for indretning efter jeres behov med både soveværelse, børneværelse(r), hjemmekontor eller lignende. Hertil er et fint badeværelse med god plads, brus og møblement med opbevaring samt et praktisk bryggers med vaskesøjle og yderligere skabsplads.

Fra fordelingsgangen har I udgang til en solrig vestvendt fliseterrasse samt en hyggelig have med beplantninger og plæne med plads til samvær og leg. Ydermere er der til boligen både garage og carport, hvorfra døren til bryggerset er, så man altid kan parkere og bevæge sig indenfor i læ, lige meget hvordan vejret er.

I placerer jer i et hyggeligt område i Ølgod blandt børnefamilier med børnenes institutioner heraf skole og børnehave indenfor kort afstand. Dertil befinder I jer med kort til både skov, legeplads, svømmehal, kulturcenter, indkøb og meget mere, hvilket giver mulighed for at opleve lidt af hvert i byen.

Book fremvisningen allerede nu.

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.

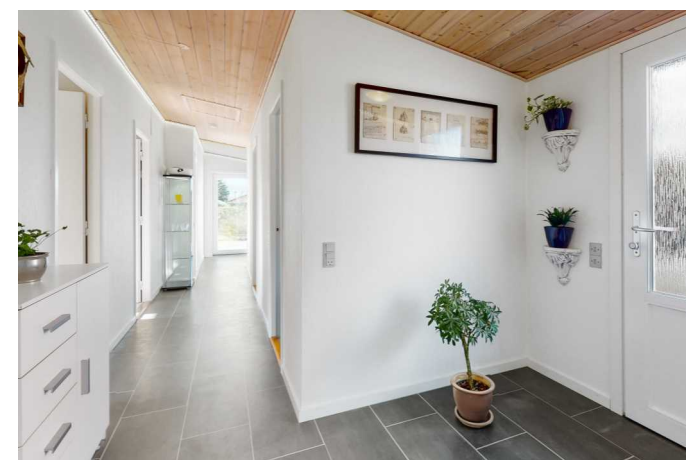
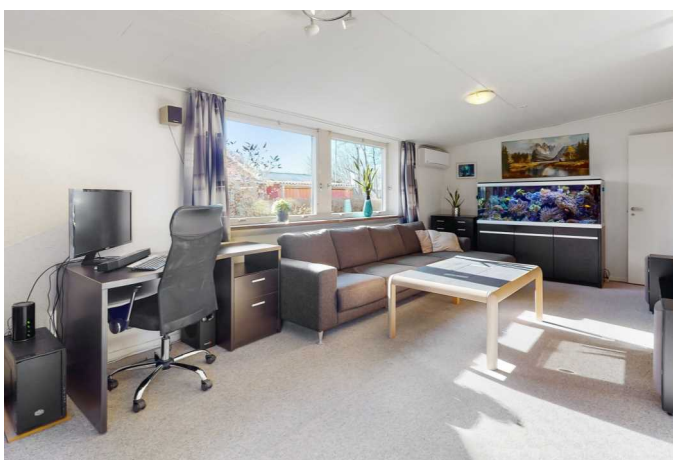
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

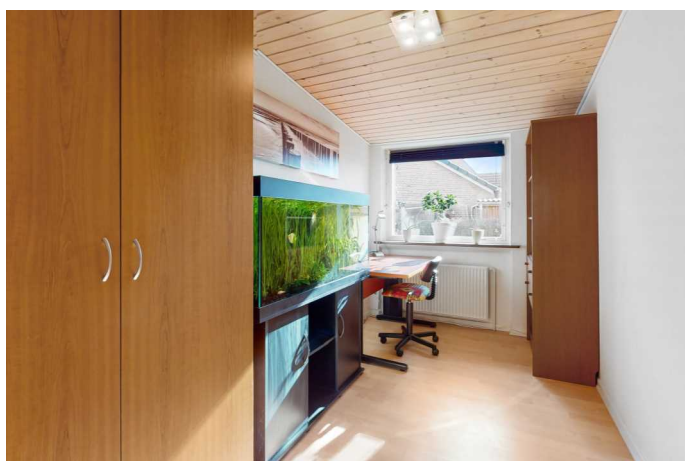
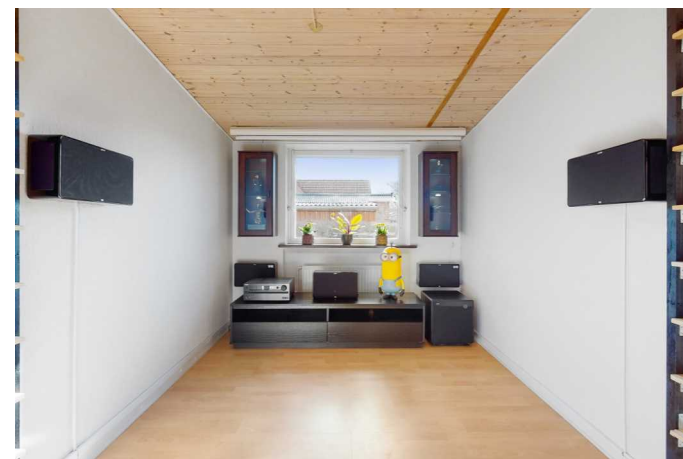
Dato: 18.04.2024



Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000

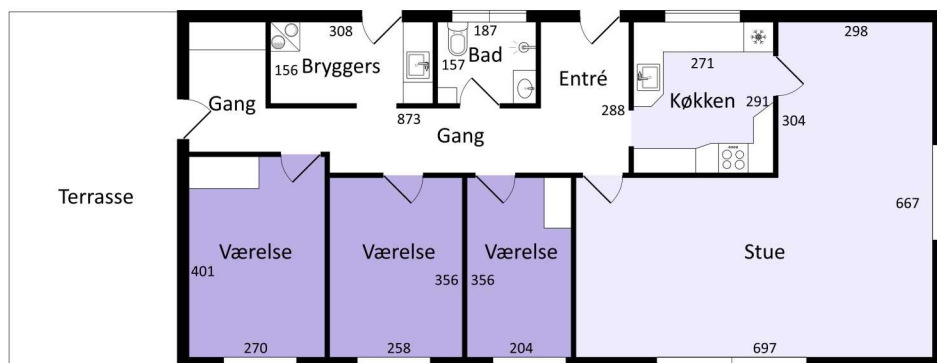
Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024



Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	15 af Ølgod By, Ølgod
BFE-nr.:	5082653
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	558.000 kr.
Grundværdi:	162.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	446.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	129.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	745 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Carport	18 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	14.03.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
24.01.B05

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch

Køle-/fryseskab: Asko

Ovn: Bosch

Kogeplade: Bosch

Emhætte: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Forsikringen omfatter ikke:**

Udvidet vand

Udvidet hus og have

Ferieudlejning

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.: 14.200 Forbrug: 13.740,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme 12.590 kWh

Elektricitet 1.150 kWh

Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2022 kr. 8.078,78.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
RottebekæmpelsePr. år
2.294
3.538
2.277
3.094
46Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.650
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	6.749
I alt	808.399

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

11.249

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.602 md./ 55.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.678 md./ 44.131 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.04.2024

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: Waldemarsgade 5, 6870 Ølgod
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EX-0004-1365
Ejerudgift/md.: 937

Dato: 18.04.2024

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	516.133	516.133	505.251	DKK	3	43.691	16,00	3,94			Nej	

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.

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. Boligskatteformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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 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.