

Salgsopstilling

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Grønagervej 18, en fantastisk ejendom, hvor naturens ro og byens charme forenes i skøn harmoni. Dette hyggelige hus, opført i 1950, byder på 73 veludnyttede kvadratmeter fordelt på 2 værelser, der indbyder til et enkelt og overskueligt hjem.

Beliggende i det naturskønne Hovborg, er her tale om en bolig, der er omfavnet af skovens dybe fred og en baghave, der grænser op til en malerisk fiskesø. Forestil dig morgenkaffen med udsigt til det grønne, eller en stille aftenstund med synet af den flotte kirke, der stolt kan iagttages fra stuen.

Boligen er godkendt som fleksbolig, hvilket giver dig friheden til at bruge den som et afslappende sommerhus eller et permanent hjem. Med en grund på hele 910 kvadratmeter er der rig mulighed for at nyde udelivet og etablere din egen haveoase.

Hovborg er kendt for sit rige foreningsliv og nærværende fællesskab. Her finder du en charmerende købmandsforretning og en mini hal, der understreger byens hyggelige atmosfære. Og med byens vartegn, den landskendte kro, er der altid mulighed for et gastronomisk pusterum.

For børnefamilierne er det værd at bemærke, at både skole og daginstitution er placeret i nærheden, hvilket gør hverdagens logistik let og bekvem.

Denne bolig er et oplagt valg for dig, der søger et fredfyldt tilflugtssted eller en charmerende base i et levende lokalsamfund. Og med en pris, der er yderst attraktiv i forhold til områdets øvrige sommerhuse, er Grønagervej 18 en sjælden mulighed for at erhverve sig et stykke af Danmarks naturskønne hjerte. Lad dig forføre af stedets unikke charme og gør denne adresse til dit næste hjem.

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: Mette Pedersen

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024



Køkken



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Gang

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024



Indendørs



Værelse



Badeværelse



Set fra haven



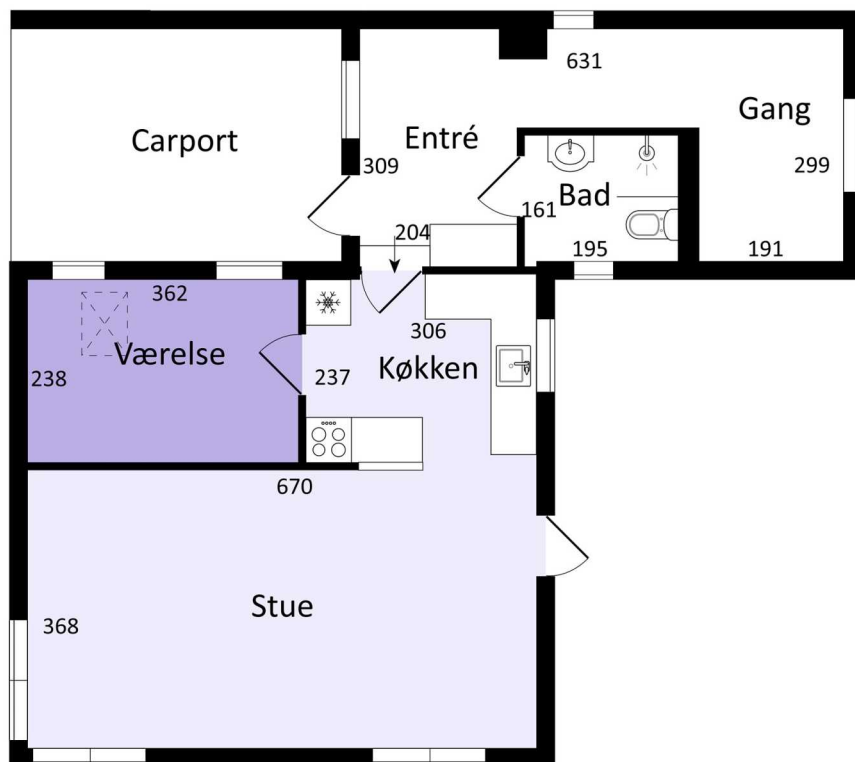
Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000

Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 1 dy Hovborg By, Lindknud
BFE-nr.: 5037623
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1950

Arealer*

Grundareal udgør: 910 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 73 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 73 m²
Andre bygninger: 36 m²
- heraf Carport: 26 m²
- heraf Udhus: 10 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 06.02.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

For Hovborg by.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033
Hovborg centerområde

Sevitutter:

Der foreligger inden servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 486.000 kr.
Grundværdi: 215.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 388.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 172.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gorenje
Emhætte: Gorenje
Køleskab: Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 5.039,00 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser seneste årsforbrug til kun ca. 3000 kilo træpiller.

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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000

Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Renovation

Pr. år

1.548
1.983
782
28
3.794
3.149

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	425.000
Tinglysningsafgift af skødet	4.450
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	6.235
I alt	435.685

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

11.284

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.486 md./ 29.834 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.980 md./ 23.764 år v/26,39%
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: 26.04.2024

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: Grønagervej 18, 6682 Hovborg
Kontantpris: 425.000

Sagsnr.: EK-0014-3041
Ejerudgift/md.: 940

Dato: 26.04.2024

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:
--	---------------------------------

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

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. 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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.