

Salgsopstilling

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024



Beskrivelse:

Beliggende i eftertragtet ferieområde i Blåvand med rolige og grønne omgivelser omkring sig, finder I her på Poul Helgesensvej 7 et skønt sommerhus, hvor ferie- og fridage kan nydes i fulde drag - her får I et herligt feriested med kort til vandet og byen. Velkommen til!

Så snart I træder indenfor i huset entré, vil I blive mødt af en ro og helt særlig stemning, der følger jer gennem resten af jeres nye feriested. Hertil får I fornem plads, til at hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre.

Køkkenet byder på al den plads, I skal bruge, når feriens måltider skal kreeres. Her er fin skabs- og bordplads samt plads til, at I kan være flere om at hygge om madlavningen. I åben forbindelse med køkkenet er stuen, der indbyder til ægte sommerhushygge med brændeovn og sofaområde, hvor de triste gråvejrsk dage kan nydes indenfor med varm kakao og brætspil. Hertil er der i stueplan vaskerum med bord og skabe samt vaskemaskine og tørretumbler. Når sommeren banker på, kan I træde ud på den overdækket terrassen, hvor skønne solskinstimer kan nydes, mens der grilles lækre måltider eller bevæge jer ind i den 16 kvadratmeter dejlig, store og lyse havestue.

I huset finder I 2 gode værelser med skabe i stueplan med plads til sovepladser samt yderlige 2 gode værelser på 1.salen, med plads til hele selskabet. Hertil venter jer på 1. sal et opholdsrum med fjernsyn og brændeovn, hvortil I har udgang til den store balkon med panoramaudsigt over grunden. Sidst er der huset badeværelse, med toilet samt separat brus.

I den hyggelige ferieby Blåvand finder I blandt andet Tirpitz, minigolf, zoo dyrepark, Hvidbjerg Stand blot i gåafstand fra huset. Hertil har I kun 4 minutters kørsel til Blåvand by, hvor et hav af udvalgsbutikker indkøb restauranter venter jer.

Book en fremvisning 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: Kim Hougaard

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024



Stue



Spisestue



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Stue

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 55 dm Vandflod By, Oksby
BFE-nr.: 7851394
Zonestatus: Sommerhusområde og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1981

Arealer

Grundareal udgør: 3.095 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 80 m²
- heraf Udhus 16 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 32 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Andre bygninger: 20 m²
- heraf Carport 20 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 18.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 19.11.1981 lbnr. 24560-50 Tillægstekst Dok om grundvandssænkning
Filnavn: 50_F_211
Nr. 2 lyst d. 11.09.1995 lbnr. 23375-50 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Vedr 57AV Filnavn: 50_F_211

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

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - Varde Kommune

Lokalplan:
Sommerhuse i den sydøstlige del af Blåvand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.115.000 kr.
Grundværdi: 1.135.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.692.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 908.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Mikroovn- Epiq
2 styk 2 år gamle Phillips tv.
Opvaskemaskine - Siemens
Emhætte - Brandt
Komfur - Asko

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus. Der foreligger bemærkning med karakteren GRA

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

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.

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.

Adresse: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.629	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	16.072	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	2.700	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	2.879	I alt	kr.	2.820.150
Skorstensfejning	kr.	462	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		30.830			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.373 md./ 196.481 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.043 md./ 156.512 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: 02.05.2024
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: Poul Helgesensvej 7, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: SU-0014-3847
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 02.05.2024

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