

Salgsopstilling

Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 03.05.2024



Beskrivelse:

Med sine hele 210 etagemeter, byder vi jer indenfor på Blichers Alle 30. Placeringen er helt perfekt, da der kun er 1,5 km til centrum, på trods af at huset er placeret i rolige omgivelser. Det er derfor hverken for tæt på eller for langt væk fra byens centrum.

Når du træder igennem entréen, bliver du mødt af et lækkert køkken med amerikaner køleskab. Køkkenet udnytter pladsen rigtig godt med sin køkkenø og masser af skabsplads, så du aldrig skal undre dig over, om du har plads til dagligvarene igen.

Køkkenet kigger ud mod et af villaens mange rum, hvor du med fordel kan placere et stort spisebord ved siden af den hyggelige brændeovn. Ved siden af spisestuen, har du to værelser, hvor du for alvor kan sætte dig eget præg på indretningen. Stue i den ene ende, og en hjemmebiograf med projektor i den anden? Hvad med et pool-bord? Eller bordfodbold? Her er det kun fantasien der sætter grænser.

Fortsætter du i stedet for til den anden ende af spisestuen, finder du bryggerset, hvor der endnu engang er godt med plads samt vaskemaskine og tørretumbler. Bryggersets placering gør, at du roligt kan sætte maskinen i gang mens du er hjemme, uden at du skal høre på centrifugen mens du sidder og hygger dig i stuen.

Går vi tilbage til køkkenet, finder vi faktisk endnu et af husets mange værelser, der også kan bruges til mange forskellige ting. Var det noget med et stort soveværelse med walk-in closet? Nu hvor vi er tilbage ved entréen, kan vi med fordel gå op af trapperne og udforske 1. sal.

Når du går op af trapperne, bliver du mødt af endnu et stort rum, hvor der er plads til masser af aktiviteter. Heroppe finder du desuden to værelser mere, hvor et af dem også har et afskærmet område, der f.eks. kan bruges som et walk-in closet.

Fik vi nævnt at der både på badeværelset her på 1. sal og på toiletet ved entréen er gulvvarme? Helt perfekt til at holde varmen, når du træder ud af bruseren.

Huset gør sig desuden også glimrende fra haven, hvor der ikke bare er god plads til

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.

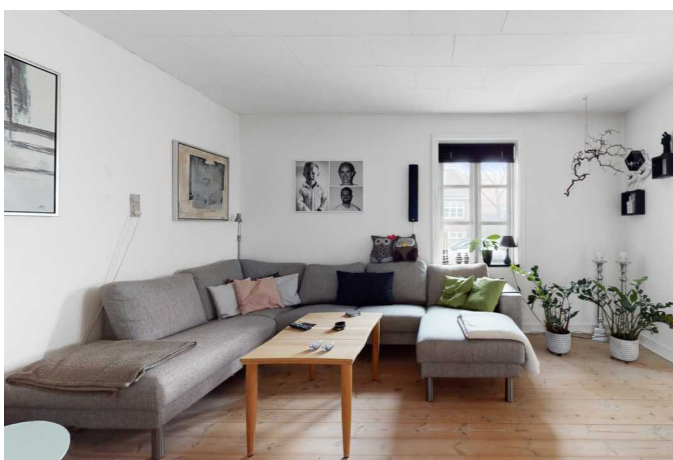
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

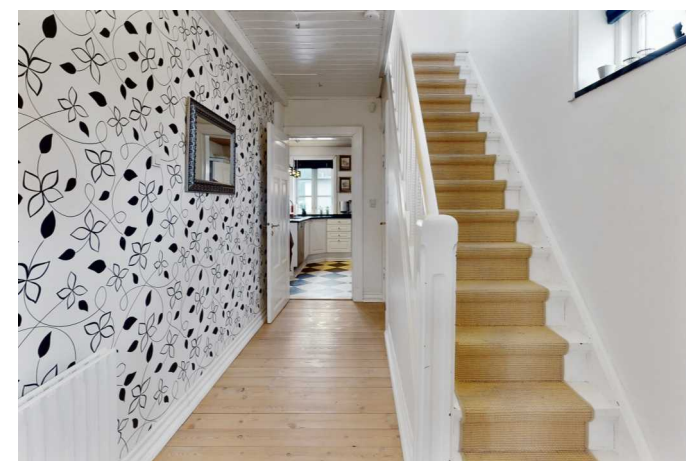
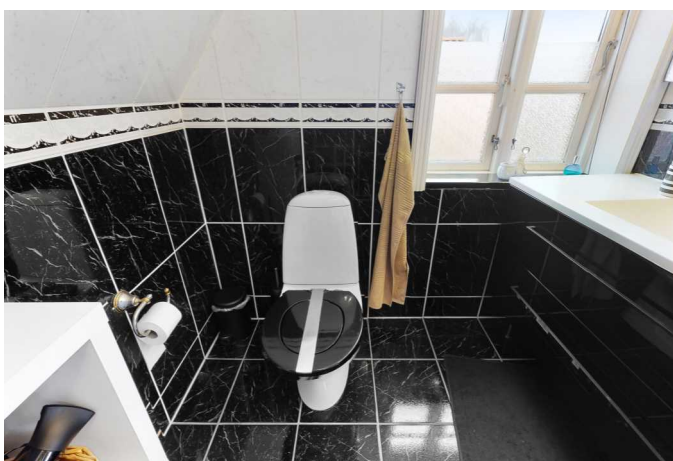
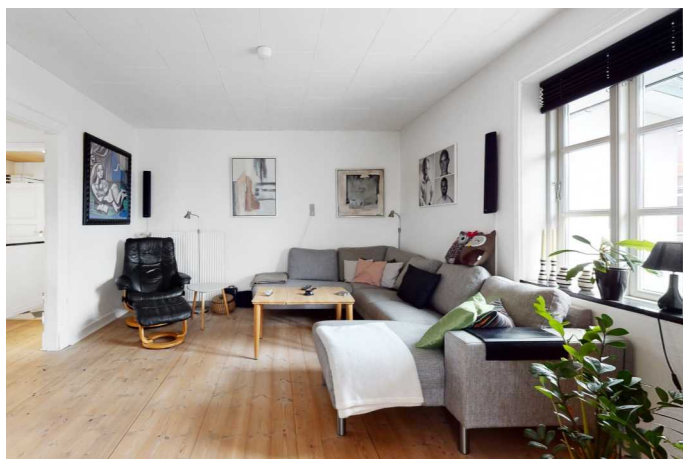
Dato: 03.05.2024



Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 03.05.2024



Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 03.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 kk Rørkær, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5739438
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.573.000 kr.
Grundværdi:	1.135.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.058.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	908.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	946 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	155 m ²
- heraf Udhus	7 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
- heraf Udhus	15 m ²
- heraf Drivhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Fritliggende overdækning. bebygget areal 21 m².

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 23.01.1929--922735-49 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Rørkær skole
Plan - Boligområde ved Grønvangsvej
Plan - Kommuneplanstrategi 2007 for Esbjerg Kom
Plan - Forslag til Kommuneplanstrategi
Plan - Kommuneplanstrategi 2018-30
Plan - PLANSTRATEGI 2022-34
Plan - Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder
Plan - KommunePlanstrategi 2026-38
Plan - Kommuneplanstrategi Kommuneplan 2010-22

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch opvaskemaskine Brandt kogeplade Bosch ovn Gorenje emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg Kontantpris: kr. 2.400.000		Sagsnr.: 198KN-002447 Ejerudgift/md.: kr. 2.396	Dato: 03.05.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S 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 Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. 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 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. Brændeovnens produktionsår er ukendt: Der findes en brændeovnen i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 20.350 Forbrug: 133,13 GJ fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2016 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ovn til fast eller flydende brændsel Oplysningerne stammer fra: Energimærket			
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 og rødt hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Energimærkning: Energimærke E.			

Adresse: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 03.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.498	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.400.000
Grundskyld	kr.	8.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Husforsikring	kr.	5.526	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	17.050
Renovation	kr.	3.105	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	588	I alt	kr.	2.441.300
Rottebekæmpelse	kr.	45	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		28.750			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.805 md./ 165.663 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.983 md./ 131.801 år v/26,61%
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: Blichers Alle 30, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.400.000

Sagsnr.: 198KN-002447
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 03.05.2024

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

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