

## Salgsopstilling

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag Krøgebækvej 13, en indbydende ejendom, der tilbyder en perfekt kombination af hjemlig hygge og naturlig skønhed. Dette rummelige hus på 157 m<sup>2</sup> er ideelt for familien, der værdsætter plads, komfort og et aktivt lokalsamfund.

Hjemmet byder på fem velproportionerede værelser, der giver plads til både privatliv og fælles aktiviteter. Den store grund på 1314 m<sup>2</sup> er en sand oase, hvor en lukket og indhegnet have med masser af læ inviterer til leg, afslapning og familiehygge. Den sydvestvendte terrasse er det perfekte sted at nyde solnedgangen efter en lang dag.

Beliggende i Hovborg, en by der er kendt for sit stærke fællesskab og aktive foreningsliv, er denne ejendom omgivet af skove og plantager, og den maleriske Holme Å, der bidrager til områdets idylliske charme. Med en ny MinKøbmand i byen er dagligdagens indkøb blevet endnu nemmere.

Familien kan glæde sig over praktiske faciliteter som et rummeligt bryggers, der ligger i forbindelse med badeværelset og et walk-in closet, hvilket gør hverdagens logistik enkel og ubesværet. Huset opvarmes med elvarme og en effektiv brændeovn med varmflytning, der sikrer en behagelig temperatur året rundt, samtidig med at den reducerede el-afgift er en økonomisk fordel.

De velholdte vinduer, der er omkring et årti gamle, sikrer god isolering og bidrager til hjemmets energieffektivitet. Med kort køretur til byer som Billund, Vejen, Kolding, Esbjerg og Ribe, er Krøgebækvej 13 det ideelle hjem for familien, der ønsker at kombinere landlig idyl med nem adgang til byens faciliteter.

Gå ikke glip af muligheden for at skabe jeres nye hjem i disse skønne rammer, hvor natur, nærvær og nærmiljø går hånd i hånd.

### 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

# Estaldo

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

# Estaldo®

Digital ejendomsmægler

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024



Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000

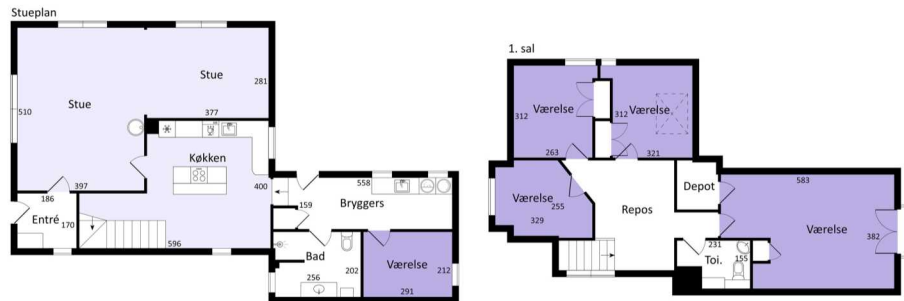
Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024



Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	1 bd Hovborg By, Lindknud
BFE-nr.:	5037557
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1946/1987

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.314 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	8 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	67 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	157 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	19 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	19 m <sup>2</sup>

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

For Hovborg by.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021 - 2033  
Kommuneplanramme - Hovborg centerområde**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 07.12.1935 lbnr. 909062-48 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
48\_D\_325Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	722.000 kr.
Grundværdi:	232.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	577.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	185.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.703 Forbrug: 14.169,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2018  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Endvidere er der oplyst følgende yderligere forbrug: 1,2 Kløvet rummeter brænde 1.004 kr.

**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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

**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 Ejendomsmægleren 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.

**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.

**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.

**Brændeovne:**

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.

## Estaldo

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

---

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024

---

Adresse: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
 Kontantpris: kr. 898.000

 Sagsnr.: MP-0020-5618  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.946	Kontantpris/udbetaling	kr.	898.000
Grundskyld	kr.	1.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	5.488	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.402			
Skorstensfejning	kr.	1.175	I alt	kr.	913.250
Rottebekæmpelse	kr.	32			
			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		14.712			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.161 md./ 61.926 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.112 md./ 49.339 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 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: 23.07.2024  
 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: Krøgebækvej 13, 6682 Hovborg  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: MP-0020-5618  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 23.07.2024

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	799.709	820.012	810.136	DKK	3,61	61.840	16,00	7,55			Nej	