

## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engholmvej 14, 6818 Árre  
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 89003551  
Ejerudgift/md.: 2.009

Dato: 02-08-2023



### Beskrivelse:

Er du til landlige omgivelser, en moderniseret og indflytningsklar ejendom samt et grundareal med mange muligheder og med kun 22 min. Til Varde centrum, så snyd ikke dig selv for en fremvisning af denne bolig!  
Ejendommen sælges i udbud på vegne af Energinet

Købstilbud skal være Energinet i hænde senest d. 30.08.2023.

Rettidig indkomne tilbud, vil blive åbnet på Energinets adresse senest den 31.08.2023 kl. 12.30, jf. udbudsmaterialet.

For yderligere information om ejendommen henvises til:

Link:

Ubetinget købstilbud indsendes pr. post til:

Energinet Eltransmission A/S  
Tonne Kjærsvvej 65  
7000 Fredericia  
Att.: DWO

Mærket "TILBUD Engholmvej 14" og "Må ikke åbnes af Intern Post"

Bestil en uforpligtende fremvisning hos din lokale EDC Mæglergruppen i Assentoft, Det Runde Hus, på 86 49 44 44.

### 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: Jesper Hedegaard Jensen



Adresse: Engholmvej 14, 6818 Årre  
Kontantpris:: 1.295.000

Sagsnr.: 89003551  
Ejerudgift/md.: 2.009

Dato: 02-08-2023

Ejendomsdata :

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Ifølge: vurderingsmeddelelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 1a Gunderup By, Årre  
BFE-nr.: 5106921  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1900 / 1979

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2020  
Offentlig ejendomsværdi: 690.000  
Heraf grundværdi: 149.900  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 690.000  
Grundlag for ejendomsskat: 149.900

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

**Arealer \***

Grundareal udgør: 8264 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 150 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 316 m<sup>2</sup>  
- heraf anden bygning til landbrug mv.  
- heraf lade til foder, afgrøder 180 m<sup>2</sup>  
mv.  
Bygningsareal ifølge: BBR-Ejermeddelelsen  
- af dato: 02-08-2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:**

Nej

Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2021 - Varde Kommune

Der henvises til tingbogsattest.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engholmvej 14, 6818 Årre  
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 89003551  
Ejerudgift/md.: 2.009

Dato: 02-08-2023

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Anslået tilbud pga. offentlige tilgængelige prislister hos Gjensidige forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: insekt: rørskade:

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.907

Forbrug: 6,1 Ton træpiller, 668 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

#### 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 Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød

Energimærkning: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

##### Om boligskat – Ikke omvurderet:

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, 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 boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

##### Værelser:

Værelser, badeværelser og toiletter er oplyst ud fra plantegningen, hvorfor der kan være afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen.



Adresse: Engholmvej 14, 6818 Årre  
Kontantpris: 1.295.000

Sagsnr.: 89003551  
Ejerudgift/md.: 2.009

Dato: 02-08-2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsskatter:	4.730,84	Kontantpris: 1.295.000,00
Husforsikring:	8.000,00	Tinglysningsafgift af skødet 9.650,00
Ejendomsværdiskat:	6.348,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået 6.250,00
Dagrenovation *Anslået:	3.500,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 9.143,00
Rottebekæmpelse:	55,09	
Skorstensfejning:	1.473,14	
		I alt kr. 1.320.043,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	24.107,07	

**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: 65.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 7.783 md./ 93.398 år. Netto **ex** ejerudgift: 6.141 md./ 73.694 år v/ 26,05%

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: 02-08-2023. 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: 01/10-01/04 **Forbehold:**

**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: Engholmvej 14, 6818 Årre  
Kontantpris:: 1.295.000

Sagsnr.: 89003551  
Ejerudgift/md.: 2.009

Dato: 02-08-2023

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.