

Salgsopstilling

Formularens 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: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus med helt fantastisk udsigt

Glæd jer til ferier og weekendture i dette hyggelige sommerhus, der ligger helt suverænt med den fineste udsigt over Vejle Fjord og Hvidbjerg klit. Ejendommen er placeret som én af de højeste i området, og I kan derfor se frem til en ugeneret beliggenhed med en stor naturgrund med solrige terrassemiljøer til afslapning. Derudover får I også fornøjelsen af en velholdt bolig, som har 65 m² i stueplan og yderligere 16 m² i kælderen, der praktisk kan benyttes til ekstra opmagasinering.

Huset fik i 2020 udskiftet taget, og det blev efterisoleret, mens 2023 bød på opsætning af en hyggelig brændeovn, gulvvarme i køkken-alrummet og badeværelset. Samme år blev gulvene udskiftet, og badeværelset renoveret. 2024 bød på offentlig kloakering, mens der i 2025 er udskiftet flere døre samt et vinduesparti inklusiv en bred hæveskydedør mod vandet.

Huset ligger på en 1.635 m² stor naturgrund, der kræver minimal vedligeholdelse. Matriklen er anlagt, så den passer ind i omgivelserne med flere høje træer og let beplantning. På den 60 m² delvis overdækkede terrasse, der omkranser huset, kan I slappe af i havemøblerne og nyde den fantastiske udsigt.

Indenfor får I glæde af det åbne opholdsmiljø med køkken og stue ud i ét rum. Køkkenet er funktionelt med god opbevaringsplads, og i stuen kan I samles om den stemningsskabende brændeovn. Videre venter to værelser i en fornuftig størrelse, ligesom I også får glæde af et nydeligt badeværelse med bruseniche.

Huset er placeret i rolige, fredelige omgivelser, hvor I let kan spadserere til Hvidbjerg Strand, som findes mindre end 100 meter væk. Stranden vil naturligt blive et yndet opholdssted hele året rundt, ligesom I også har flere gode stier til gåturen omgivet af flot natur. Derudover er I også blot en kort køretur fra indkøbsmuligheder, når der skal handles ind til gode middage.

Huset har i de seneste år været anvendt til delvis udlejning og haft en lejeindtægt på ca. 110.000 kr., i gennemsnit de seneste to år.

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: Bo Harder

Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025



Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025



Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025



Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 71by Gårslev By, Gårslev
BFE-nr.: 4400280
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1975 / 1989

Arealer*

Grundareal udgør:	1635 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Carport	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.325.000,00
Grundværdi: 3.452.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.860.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.761.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køleskab mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: bemærkninger: Fra 2024

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.11.2024 SERVITUT OM KLOAKANLÆG

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 1022 - Sommerhusområde ved Mørkholt, Hvidbjerg og Høll

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplanramme 99.S.2 - Sommerhusområde ved Hagenvej og Mads Madsens vænge i Mørkholt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
 Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark -
 Forsikringsnummer: 9346 278 592
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: ☐ Ja ☒ Nej insekt: ☐ Ja ☒ Nej rørskade: ☐ Ja ☒ Nej
 Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/ pejs
"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Spildevandskloakeret:

Ejendommen skal spildevandskloakeres jf. ejendomsdatarapporten i år 2034. Ifølge sælger er de tilsluttet til offentlig kloak i 2024.

Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
 Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 9.486,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000,00
Grundskyld 2025	kr. 28.997,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring 2025	kr. 3.087,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.245,50
Renovation 2025	kr. 2.743,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.350,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 80,69	I alt	kr.	3.286.095,50
Skorstensfejning 2025	kr. 613,56			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.007,25			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.341 md./ 220.095 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.908 md./ 178.896 år v/ 24,29 %

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: 16.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Becksvej 20, Hvidbjerg, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 68-X0000003
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 16.5.2025

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: