

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: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Et par kilometer nord for Billum, lidt øst for Oksbøl og ganske tæt på Varde møder man denne flotte landejendom, hvor en meget rummelig og særdeles velholdt bolig optræder side om side med en parklignende have. Omkring ejendommen udspiller det flade, vestjyske landskab sig med marker, skove og overkommelige afstande til havet. Det hele går med andre ord op i en højere enhed. Lyse stuer og masser af værelser

Ejendommen er fra 1916, og udefra er det en hvidmalet facade, et rødt tegltag og sprossede vinduer, man ser. Vinduerne er indsat så sent som i 2022, og som man ser nærmere på stedet, er det tydeligt, at der er foretaget løbende istandsættelser. Ejendommen er overordentligt velholdt. Det samlede beboelsesareal er i omegnen af 395 kvadratmeter og dækker over blandt andet to fuldt funktionelle, separate boliger samt et meget stort aktivitetsrum.

Hovedboligen er placeret i den sydvendte længe, hvorved et rigt og behageligt lysindfald skaber en helt særlig stemning i det markante opholdsrum. Her er stue, alrum og køkken placeret i forlængelse af hinanden, og foruden lyset er det de kraftige planker på gulvet, som binder rummet sammen. Køkkenet er lavet i et stilrent design med hvide fronter og ditto bordplader. Den svungne trapper leder til førstesalen, hvor endnu en rummelig og indbydende stue er at finde. Denne del af ejendommen bliver fuldført af seks værelser, to badeværelser, et walk-in-closet, en sauna og direkte forbindelse til den integrerede dobbelt garage.

Lejligheden, udbygningerne

Den separate lejlighed, der giver anledning til et væld af anvendelsesmuligheder, ligger på førstesalen. Mellem hovedboligen og lejligheden ser man det enorme aktivitetsrum, mens selve lejligheden er indrettet med et nydeligt opholdsrum med køkken og stue i forening, to værelser og et badeværelse. Der er naturligvis separat indgang.

I udhuslængen under lejligheden er der flere store disponible rum og endnu en garage. De mange kvadratmeter udbygninger er ligesom selve huset i fornem stand. Derfor kan rummene også bruges til mange forskellige formål.

(fortsættes på næste side...)

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: Christopher Thimsen

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

Den parklignende have og lokalområdet

Grundens areal er på en smule over 2,5 hektar, og foruden jordstykket umiddelbart øst for bygningerne, som er bortforpagtet, er grunden udlagt til en stor have, hvis beplantning med åbne plæner, veltrimmede hække og høje, gamle træer understreger den særlige fornemmelse. Særligt bør man bide mærke i kastanjetræet midt på græsset. Foran den brede glaskarnap ved stuen er der anlagt en solrig terrasse, og på modsatte side af huset har man gårdspladsen, hvor der kan parkeres adskillige biler side om side. Der er således også gode muligheder for evt. hestehold kva markens størrelse.

Beliggenheden tæt på Billum er yderst attraktiv, for her er både masser af natur, men i særdeleshed et stærkt lokalt sammenhold, som man kan blive en del af. Billum og de øvrige småbyer i området er kendt for et interessant foreningsliv, der rækker langt udover fodboldtræning for mindre børn. Som eksempel kan Teatret 7-kanten nævnes. Endvidere er det værd at nævne, at der i Billum er en velfungerende friskole. På samme tid er afstandene til alt fra skole og indkøb til offentlig transport ganske overkommelige.

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal**Areal****Heraf vej****Momsreguleringsforpligtelse**

Matr. nr. 12c

25645 m²

0 m²

Areal i alt

25645 m²

0 m²

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR**Areal****Heraf boligareal**

Nr. 1 Hovedbygning

383 m²

395 m²

Nr. 2 Udhus

109 m²

m²

Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning

33 m²

m²

Nr. 4 Tiloversbleven landbrugsbygning

35 m²

m²

Bygningsarealer i alt

560 m²

395 m²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der inden er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der inden er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der inden er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at jorden er helt eller delvist bortforpagtet.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses det ikke er sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Varde

Matr.nr.: 12c Billum By, Billum

BFE-nr.: 8159684

Zonestatus: Landzone

Vand: Alment privat vandværk

Vej: Offentlig

Kloak: Anden type afløb

Varmeinstallation: Centralvarme, fast og flydende brændsel

Opført/ombygget år: 1916 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 1.155.000,00

Grundværdi: 590.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 920.000,00

Grundlag for grundskyld: 736.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 25645 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 383 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 395 m²

Andre bygninger: 177 m²

-heraf Udhus 109 m²

-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 33 m²

-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - Varde Kommune

- Tematillæg til Planstrategi 2023-2026 - Kystturisme og sommerhusområde

- Planstrategi 2015

- Tematillæg til Planstrategi 2015 - Kystturisme og sommerhusområde

- Udviklingsstrategi 2018-2021

- Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 - Kystturisme og nyt sommerhusområde

- Planstrategi 2023 - 2026

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan med rensklasse Organisk stof og fosfor.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 6 og 7.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der findes ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 15.04.2024.

Der findes servitutter på tingbogen vedr. andel i fælleslod af d. 19.04.2024.

Fællesloddet er der beskyttede natur på samt arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Fællesloddet er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Samsung køle-/fryseskab, Thermex emhætte, Siemens indbygningsovn, Siemens mikrobølgeovn, Siemens induktionskogeplade, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker kun stuehuset (bygning 1 på BBR).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 56.400,00 Forbrug: 16,8 Kløvet rummeter brænde

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Andel i fælleslod:

Der er tillige andel i matr. nr. 30 Kjelst By, Billum.

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.692,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 8.354,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 16.041,67	I alt
Renovation	kr. 3.232,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.264,79	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 149,55	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.734,53	

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.792 md./ 309.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.688 md./ 248.259 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 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: 2.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Nr Billumvej 34, 6852 Billum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 20000675
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 8.5.2025

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 afgiftspantebreve 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,13			0				