

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: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

På en fremragende naturgrund mellem Billund og Esbjerg ligger denne store, velholdte landejendom med masser af udfoldelsesmuligheder. Det er et lyst og charmerende stuehus på 308 kvadratmeter samt en stor staldbygning, et maskinhus, en dobbelt garage, et værksted og en separat lejlighed på 60 kvadratmeter, der udgør størstedelen af bebyggelsen. Grundarealet omfatter cirka 13 hektar, som hovedsageligt består af skov, men der er også indhegnede græsarealer med et læskur foruden en parklignende have. Grunden grænser op til Holme A på en 900 meter lang strækning med mulighed for lystfiskeri. Endelig er beliggenheden fredelig og ugeneret, omend byens bekvemmeligheder er nærliggende.

Natur på egen matrikel

Det er solide, røde murstensbygninger, der omgiver gårdspladsen, hvorefter haveanlægget og et hav af opvoksede træer præger omgivelserne. Træerne danner en reel skov på omtrent 11 hektar og flankerer Holme A, der afgrænser matriklen mod nord. Derfor trives dyrelivet også særdeles godt på grunden og i nærområdet som helhed. Der er endvidere en gangbro over kanalen, så man nemt kan begå sig på begge sider af åen. Ydermere går en 130 kilometer lang vandrerute, der er kendt som kyst-til-kyststien, igennem her. Ruten strækker sig tværs over Jylland fra Vejle til Blåvandshuk. På grunden langs ruten ligger Shelterplads Hesselho, og som grundejer varetager man vedligeholdet af denne.

Muligheder en masse

Med flere anseelige udbygninger og indhegnede enge er der fine forhold for husdyr, og man kan relativt nemt få plads til et par heste. Til det formål er der en staldbygning til rådighed, som er udstyret med et nyere tag, og læskuret i tilknytning til engene er også anvendeligt. Dernæst er der en værkstedsbygning, hvoraf halvdelen er afsat til en moderniseret og brugbar lejlighed med eget køkken, bad og soveværelse. For nuværende foreligger tilladelse til et mindre amme-dyrehold, omend mulighederne for alverdens pladskrævende hobbyer og erhverv er til stede. Ejendommen bliver opvarmet med pillefyr, og man får også egen vandboring.

(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: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

Velholdt beboelse

Stuehuset blev opført i 1969 og er sidenhen løbende blevet vedligeholdt. Tegltaget er fra 2003. Det er en charmerende ejendom med vinduer og døre i træ, hvortil murede kanter bidrager med et særegent arkitektonisk præg. Stueetagens 176 kvadratmeter er fordelt på to stuer, et spisekøkken, et bryggers, et badeværelse, et værelse og et disponibelt rum. Stuerne er store og lyse, og fra den midterste er der adgang til en sydvendt terrasse. Fra det regulære værelse er der direkte adgang til badeværelset via det disponible rum, hvilket gør det oplagt som soveværelsessuite. Bemærk de gennemgående loftsbjælker.

Ovenpå venter yderligere 132 kvadratmeter med to forskudte værelser, endnu et badeværelse og en stue på reposen. Både på reposen og i det østvendte værelse kan man trække foldedøre til side og træde ud på en altan. Heraf vender den ene mod syd, mens den anden er med morgensol. Inde såvel som ude er der en langstrakt udsigt over markerne.

Landligt, naturskønt og bekvemt

Man bosætter sig midt i naturen og kan derfor nyde privatliv på egen matrikel samt ro og fred i dagligdagen. Alligevel er der blot få kilometer til fornødenheder såsom Starup Skole, vuggestue og børnehave i Tofterup, hvor der også er indkøbsmuligheder. Endelig er der kort køreafstand til større byer såsom Grindsted, Varde, Billund og Esbjerg.

Adresse: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2b	130000 m ²	0 m ²
Areal i alt	130000 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af Sælgers oplysning

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	176 m ²	308 m ²
Nr. 2 Stald	490 m ²	m ²
Nr. 3 Maskinhus/garage	108 m ²	m ²
Nr. 4 Maskinhus/garage	54 m ²	m ²
Nr. 5 Maskinhus/garage og lejlighed	140 m ²	60 m ²
Nr. 6 Maskinhus	180 m ²	m ²
Nr. 7 Shelter	7 m ²	m ²
Nr. 8 Udhus	60 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1215 m ²	368 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at vandforsyning er enkeltindvindingsanlæg

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ikke udlejes udbygninger.

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

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

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der udlejes en lejlighed mod lejeindtægt.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

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: at dette ikke forefindes sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Billund
Matr.nr.: 2b Hesselho, V. Starup
BFE-nr.: 9061944
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1969 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.231.000,00
Grundværdi: 1.623.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 984.800,00
Grundlag for grundskyld: 4.800,00

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

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	130000 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	176 m ²
-heraf Erhverv	892 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	132 m ²
Boligareal i alt:	308 m ²
Andre bygninger:	1039 m ²
-heraf Stald	490 m ²
-heraf Maskinhus/garage	108 m ²
-heraf Maskinhus/garage	54 m ²
-heraf Maskinhus/garage og lejlighed	140 m ²
-heraf Maskinhus	180 m ²
-heraf Shelter	7 m ²
-heraf Udhus	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.4.1953 Dok om færdselsret mv, Vedr 2Z
2.7.1958 Dok om færdselsret mv, master mv Vedr. 2 B, evt. 2 AF.
9.7.1959 Dok om ret til at oplægge oprensning, samt til at opretholde den nu eksisterende udskylningskanal mv Vedr. 2 B, evt. 2 AF.
29.1.1975 Forprioritet Dok om fredning, Om resp se akt. Vedr 3 ad
14.12.1978 Dok om fredning. Vedr 3 ad
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2023-2026 - Kystturisme og sommerhusområde
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2015 - Kystturisme og sommerhusområde
- Plan - Udviklingsstrategi 2018-2021
- Plan - Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 - Kystturisme og nyt sommerhusområde
- Plan - Planstrategi 2023 - 2026

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Rørskade er kun dækket på stuehuset og lejligheden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.100,00 Forbrug: 44.400 9,1 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Træpiller: 9,1 ton, kr. 34.700

- Elektricitet: 1.025 kWh, kr. 2.400

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommens tilhørende lejlighed, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.231.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 6.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.623.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.617.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.022,48	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 8.138,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld, bolig	kr. 84,96	I alt
Renovation	kr. 3.567,42	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Røttebekæmpelse	kr. 402,89	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld, erhverv	kr. 9.348,48	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejerudgift	kr. 1.568,15	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.132,38	

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: 26.332 md./ 315.985 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.247 md./ 254.965 år v/ 24,89 %

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: 30.3.2025. 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>

Adresse: Hovborgvej 109, Hesselho, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 4.700.000

Sagsnr.: 20000976
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 30.3.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.****Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:**

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

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Grundværdi og ejendomsskat:

Ejendommen sælges med et mindre grundareal (ca. 13 hektar), end den er vurderet med af Vurderingsstyrelsen. Grundværdi og ejendomsskat er derfor angivet ud fra samlet jordtilliggende på 57,4 hektar anført på den offentlige ejendomsvurdering 2020. Der gøres særligt opmærksom på, at der kan forekomme ændringer i værdierne efter endt udstykning.

Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver herom.

Købesumfordeling:

Ejerboligen kr. 2.700.000
Andre bygninger kr. 700.000
Skov og jord kr. 1.300.000