



Harevej 2D
Egebæk
6760 Ribe

PRIS	798.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.521
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.604
EJERUDGIFT (MD.)	998
BOLIGAREAL	116 m ²
GRUNDAREAL	1.202 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1965
SAGSNUMMER	1970000523
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Er du førstegangskøber, investeringslysten, eller bare på udkig efter et spændende renoveringsprojekt? Så er denne villa måske noget for dig. Med masser af muligheder for både opdatering og udlejning, byder dette hjem på spændende muligheder. Velkommen til Harevej!

Ved ankomsten til ejendommen bliver du mødt af en flisebelagt indkørsel, der fører op til garagen, som også rummer et praktisk disponibelt rum. Den 1.202 m² store grund giver god plads til både udendørs aktiviteter og villaen, opført i 1965, tilbyder 116 m² bolig med en funktionel indretning, der er nem at tilpasse til dine behov.

Indretningen byder på en entré, der fører videre til en central fordelingsgang, hvorfra der er adgang til stort set alle boligens rum. Her finder du fire værelser, et lyst badeværelse, bryggers, viktualierum og et køkken med masser af skabs- og bordplads. Køkkenet åbner op til en rummelig spise- og opholdsstue, som takket være de store sydøstvendte vinduespartier fyldes med naturligt lys. Fra stuen er der direkte udgang til haven.

Haven er hovedsageligt udlagt i græs, hvilket gør den nem at vedligeholde, men den rummer også potentiale for de grønne fingre. Her kan du skabe din egen udendørs oase med blomsterbede eller måske en køkkenhave.

Selvom boligen trænger til en kærlig hånd både indvendigt og udvendigt, er der masser af potentiale for at skabe et moderne og hyggeligt hjem. Med de rette visioner og lidt arbejde kan du forvandle denne villa til et sted, der opfylder dine ønsker.

Harevej ligger i et godt område med alt, hvad du behøver inden for rækkevidde. Her er der en god skole op til 6. klasse, en moderne daginstitution, en velfungerende Dagli'Brugs og et Kultur- og Aktivitetscenter med et bredt udvalg af sportsgrene. Derudover er du tæt på Vadehavet og skovområder med fantastiske løbe- og vandretrier. Offentlig transport er også let tilgængelig med både togstation og busstoppested i nærheden.

Lyder denne villa som noget for dig? Tøv ikke med at booke en fremvisning i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise dig alle mulighederne!

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: Thomas Gerken

Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025



Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

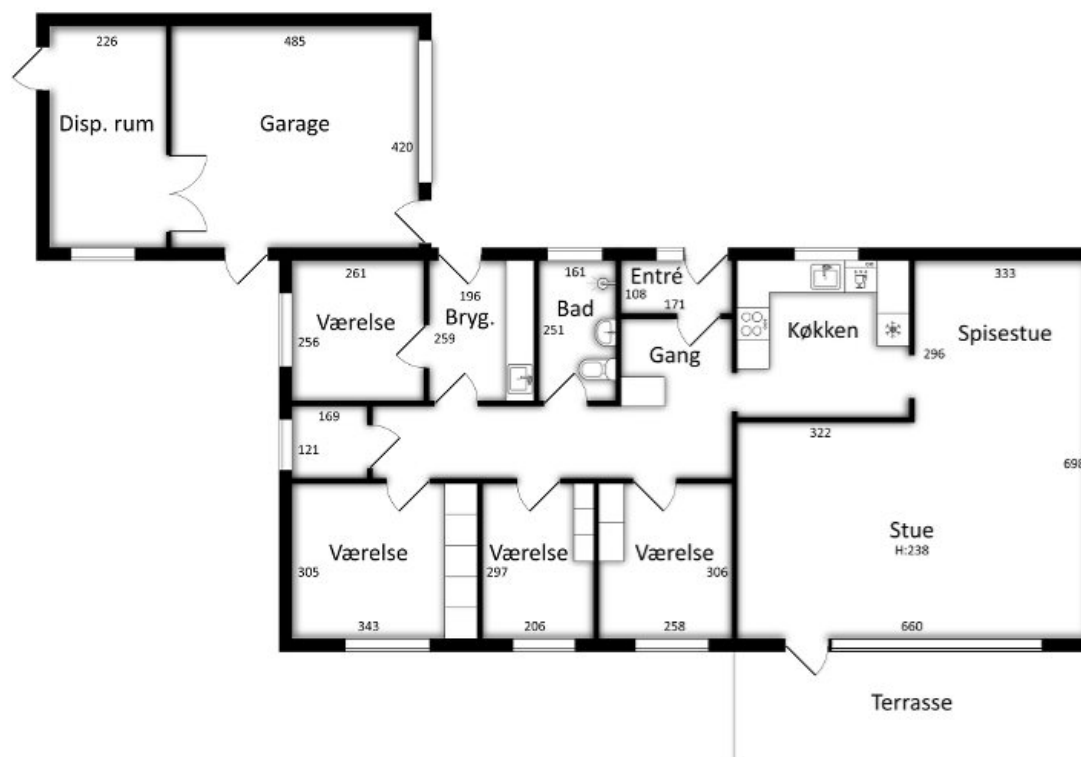
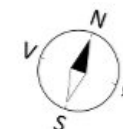
Dato: 14.4.2025



Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

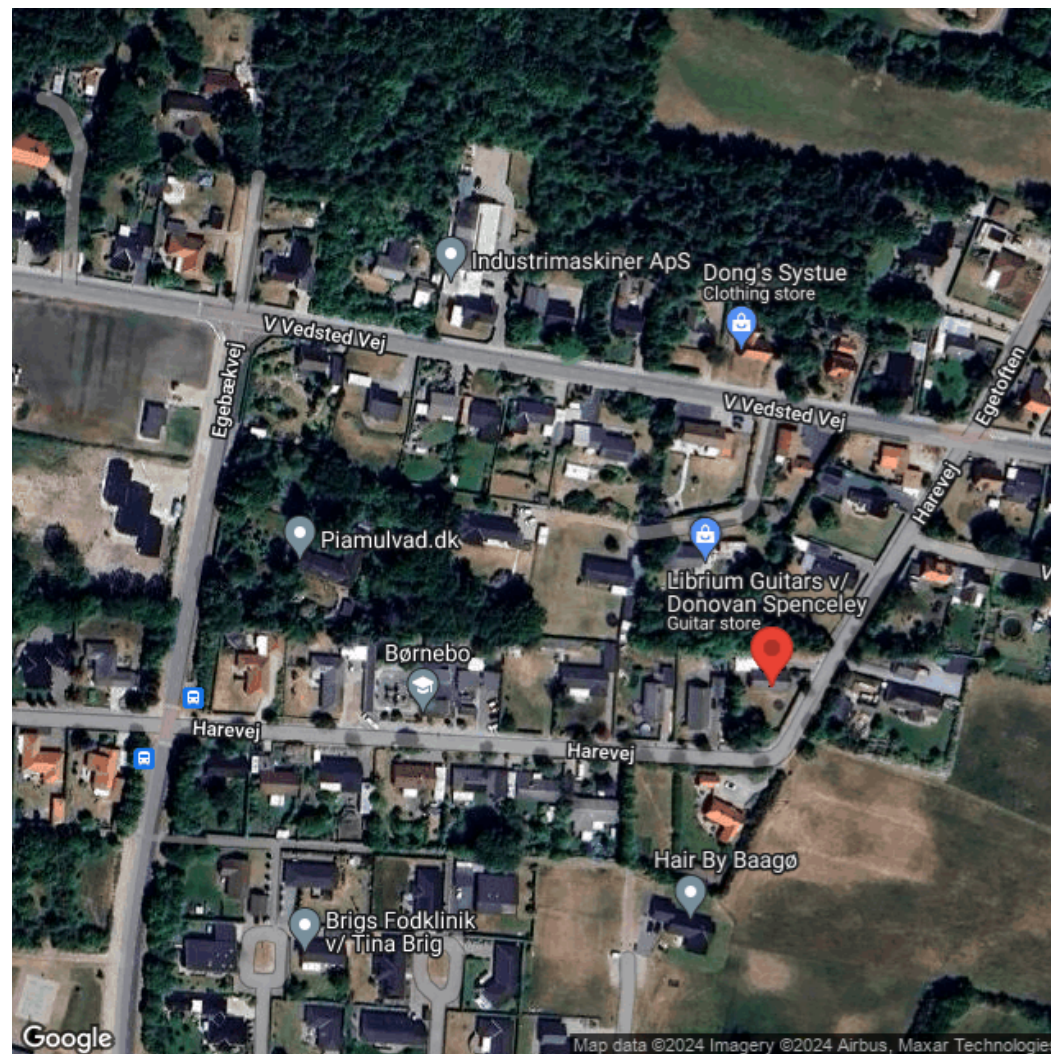
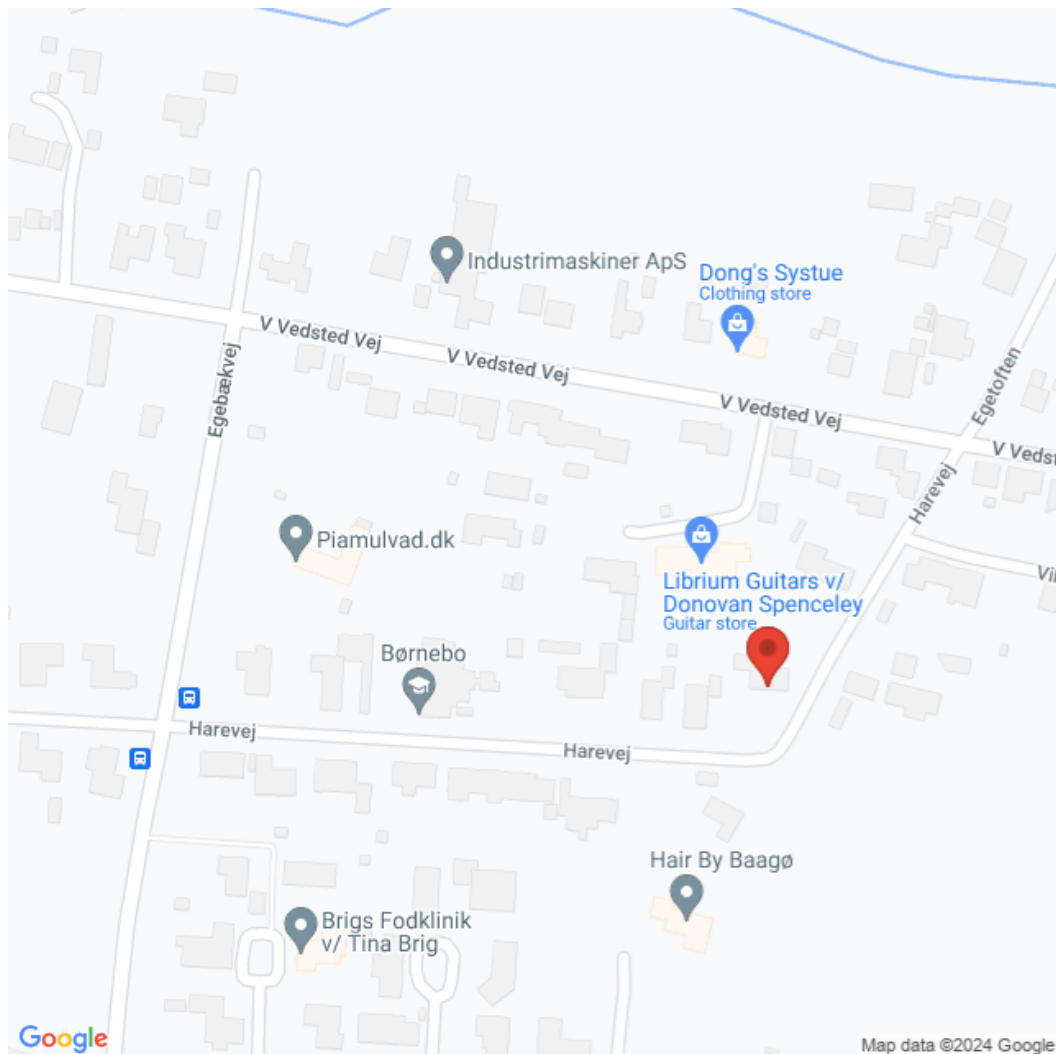
Dato: 14.4.2025



Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025



Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 22m V. Vedsted By, V. Vedsted
BFE-nr.: 5062600
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal udgør:	1202 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Garage	23 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Egebæk, Vester Vedsted Vej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 749.000,00
Grundværdi: 266.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 599.200,00
Grundlag for grundskyld: 212.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Bauknecht

type: Komfur med keramisk kogeplade mærke: Gram

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00 Forbrug: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst og anslået af sælger.

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret, der afledes kun spildevand".

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten afblændet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.055,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.106,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 3.403,86	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 3.356,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 55,72	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.978,22	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.521 md./ 54.253 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.604 md./ 43.251 år v/ 26,61 %

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: 14.4.2025. 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: Harevej 2D, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 1970000523
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 14.4.2025

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: