



Hølleskovvej 1
SpanDET
6760 Ribe

PRIS	1.398.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.794
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.216
EJERUDGIFT (MD.)	1.066
BOLIGAREAL	214 m ²
GRUNDAREAL	1.403 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1920
SAGSNUMMER	1970000492
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2010

Salgsopstilling

Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige og velholdte ejendom på Hølleskovvej 1 i Spandet, nær Ribe. Denne bolig er perfekt til den store familie eller dem, der ønsker masser af plads både inde og ude.

Boligen:

Ejendommen byder på hele 214 kvadratmeter bolig fordelt på to plan, bygget i 1920 og løbende renoveret i sælgernes ejertid. Boligen er indrettet med et funktionelt køkken, hvor der er direkte adgang til viktualierum. Køkkenet har desuden potentiale til at blive omdannet til et køkken/alrum, hvilket vil give en dejlig åben og lys atmosfære. I stueetagen finder du to store stuer med et fantastisk lysindfald, der skaber en indbydende og hyggelig stemning.

Boligen har i alt fem værelser, hvoraf to værelser er placeret i stueetagen og tre værelser, inklusiv soveværelset, er på første sal. Dette gør ejendommen ideel til både børnefamilien og dem, der har brug for ekstra værelser til kontor eller gæsteværelser. Der er også to badeværelser, et godt bryggers og en bred repos.

Udendørs:

Ejendommen står på en stor grund på 1.403 kvadratmeter med en fantastisk have, der giver rig mulighed for udendørs aktiviteter og afslapning. Haven er meget velholdt og tilbyder flere hyggelige kroge.

Til ejendommen hører også en 54 kvadratmeter stor garage, der giver god plads til bilparkering og opbevaring af værktøj, haveredskaber samt fyrrum - herpå er der monteret et 6 kWh solcelleanlæg, hvilket bidrager til at nedbringe elregningen.

Generelt er denne ejendom på Hølleskovvej 1 et yderst velholdt hus og udstråler en charmerende karakter, der kombinerer klassisk byggestil med moderne bekvemmeligheder. Beliggenheden i Spandet giver en rolig og naturskøn ramme samtidig med, at man er tæt på Ribe og alle dens faciliteter.

Er dette din drømmebolig? Kontakt os for en fremvisning og oplev denne unikke ejendom!

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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

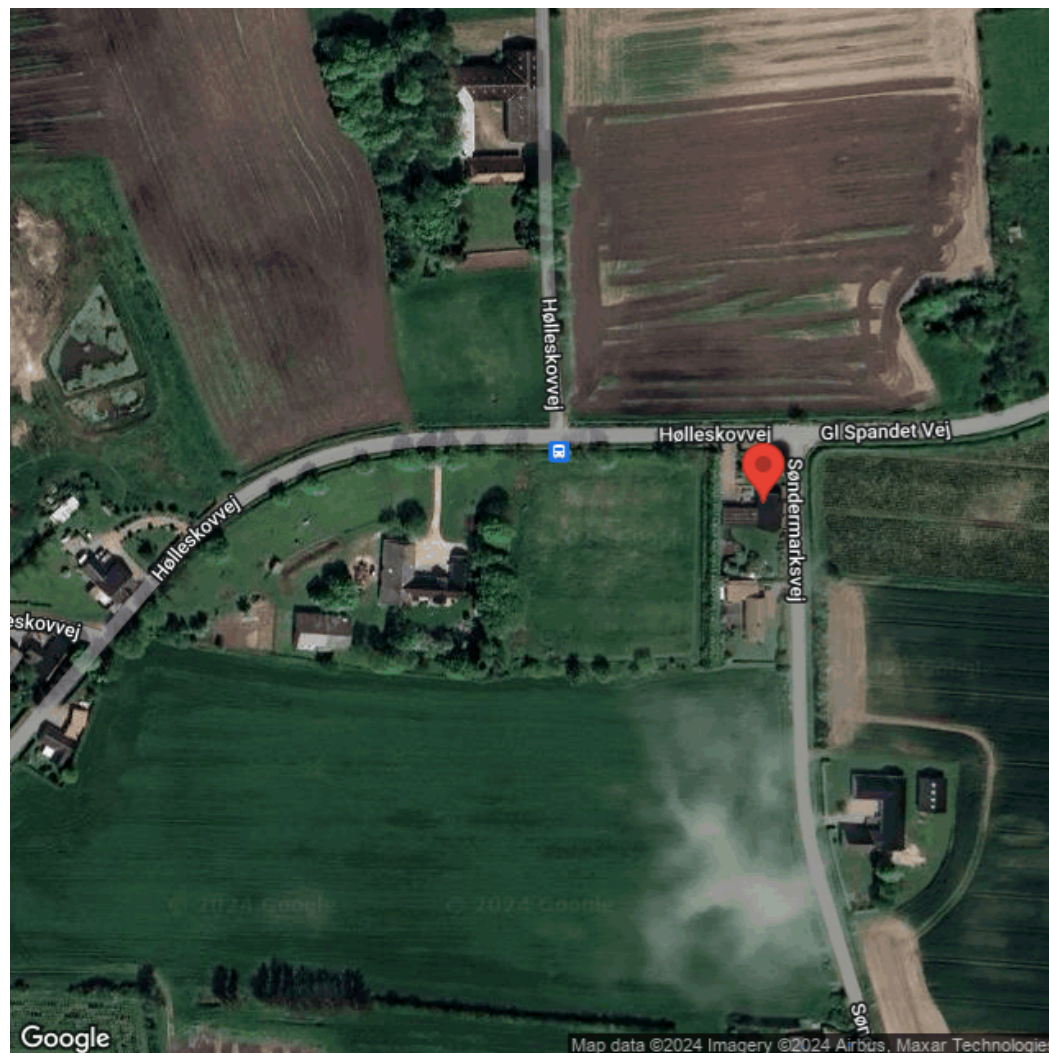
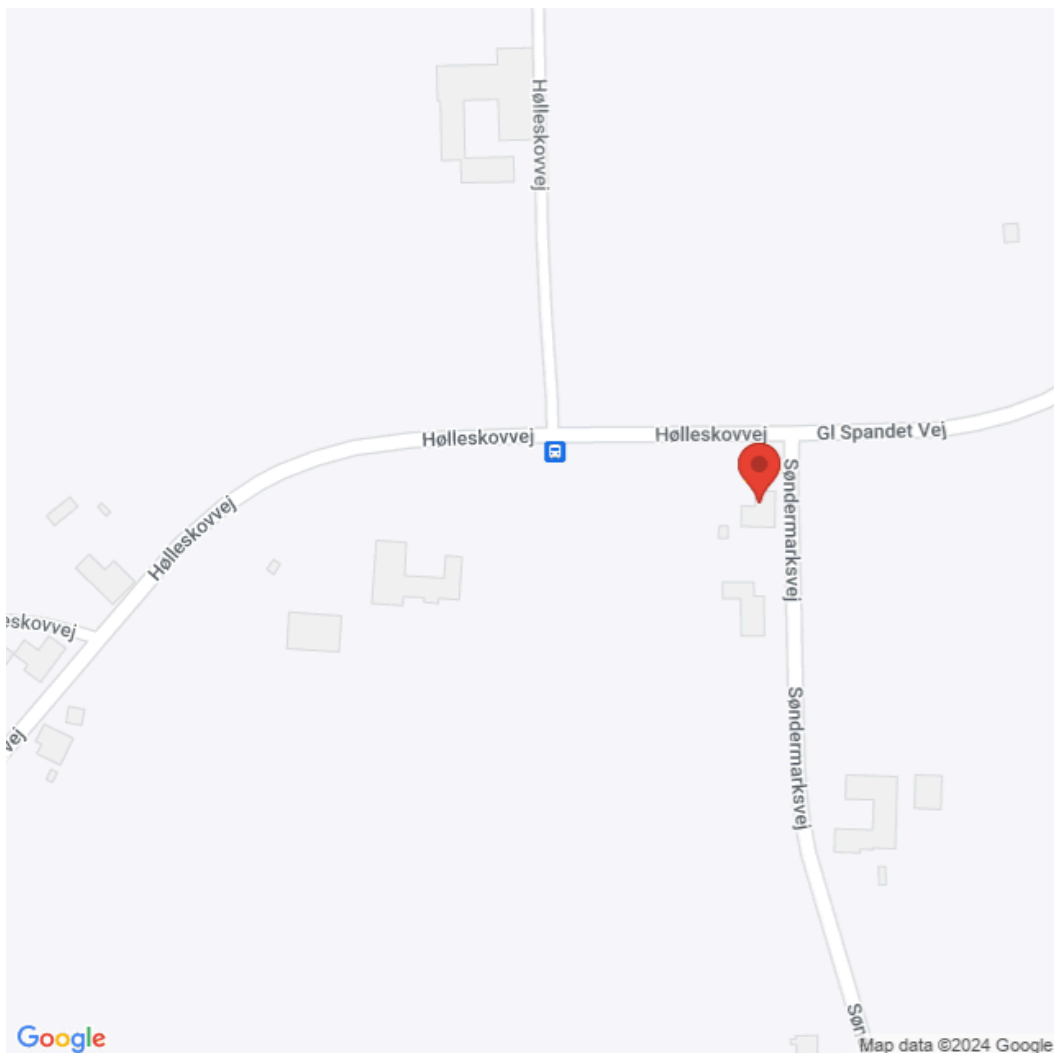
Dato: 24.3.2025



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 206 Spandet Ejerlav, Spandet
BFE-nr.: 5216031
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1920 / 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 786.000,00
Grundværdi: 162.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 628.800,00
Grundlag for grundskyld: 129.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Induktionskogeplade mærke: Voss
type: Indbygningsovn mærke: Voss
type: Emhætte mærke: Electrolux

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.6.1956 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
16.2.1961 Dok om oversigt mv
18.12.1994 Dok om deklaration vedr. beplantning

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Landområde omkring Sønderskov og Fårmandsbjerg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Aros Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.500,00 Forbrug: 5.000 kWh el

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

SOP: Nedsivning til sivedræn

Deklaration

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er tinglyst en deklARATION vedr. beplantning på matr. nr. 2, Spandet Ejerslav, Hølleskovvej 5, som ligeledes vedrører nærværende ejendom. Beplantningen består af et 7 meter bredt bælte vest for nærværende matrikel nr. 206, Spandet Ejerslav. Beplantningen skal bestå af lavtvoksende træer og buske, og må ikke overstige 5 meter i højden. Beplantningen må ikke fjernes, og enhver tid værende ejere skal tåle at denne beplantning er etableret. Vedligeholdelse af bæltet påhviler enhver tid værende ejere af nærværende ejendom samt ejendommen beliggende matr. nr. 583, Spandet Ejerslav.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.206,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.283,04	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.110,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.415.250,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 77,56			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.789,48			

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: 70.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 7.794 md./ 93.528 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.216 md./ 74.590 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: 24.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Hølleskovvej 1, Spandet, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000492
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 24.3.2025

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: