



Hillerup Markvej 6
Hillerup Mrk
6760 Ribe

PRIS	2.998.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.573
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.222
EJERUDGIFT (MD.)	2.029
BOLIGAREAL	155 m ²
GRUNDAREAL	19.790 m ²
VÆRELSE	8
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1913
SAGSNUMMER	1970000561
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hillerup Markvej 6 – en skønt beliggende ejendom med over 1,9 hektar grund, som giver jer muligheden for at bo tæt på naturen i landlige omgivelser nær Ribe. De omfattende udbygninger tilbyder masser af plads til både hobbyaktiviteter og kreative projekter.

Indenfor er boligen indrettet med fokus på kvalitet og komfort. Alle rum er lyse og moderne, hvilket skaber en indbydende atmosfære, hvor det er nemt at føle sig hjemme. I træder ind i en stor entré med biopejs, der fører jer videre ind i det åbne køkken-alrum. Herfra er der direkte adgang til to sammenhængende stuer, som giver jer plads til både hverdagshygge og gæster. Den indbyggede udestue er et ekstra plus og fungerer som et perfekt opholdsrum året rundt.

Stueetagen rummer desuden et værelse, et stort badeværelse med synlige bjælker, bruseniche og badekar samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter. På førstesalen finder I en stor repos, som giver adgang til tre ekstra værelser samt et toilet, hvilket gør ejendommen særdeles velegnet til en travl hverdag med behov for både fælles opholdsrum og private værelser.

Denne ejendom skiller sig ud ved sin kombination af nærhed til byens faciliteter og den fredelige beliggenhed. Grunden er anlagt som en stor, flot have, der indbyder til både afslapning og udendørs aktiviteter. Her er masser af plads til at nyde livet under åben himmel.

Blandt ejendommens faciliteter er en luft til vand-varmepumpe samt et automatisk vandingsanlæg, der gør det nemt at holde haven grøn og frodig. De store udbygninger giver desuden et væld af muligheder, heriblandt en gildesal med bar – ideel til fester og større sammenkomster.

Fra adressen er der kun 5 minutters kørsel til Ribe, hvor I finder alle nødvendige faciliteter og kan nyde en shoppetur i byens specialbutikker.

Er denne ejendom noget for jer? Så kontakt os allerede i dag på tlf. 92 92 67 60 for at booke en fremvisning. Vi glæder os til at vise jer rundt!

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: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025





Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 197000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025



Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025

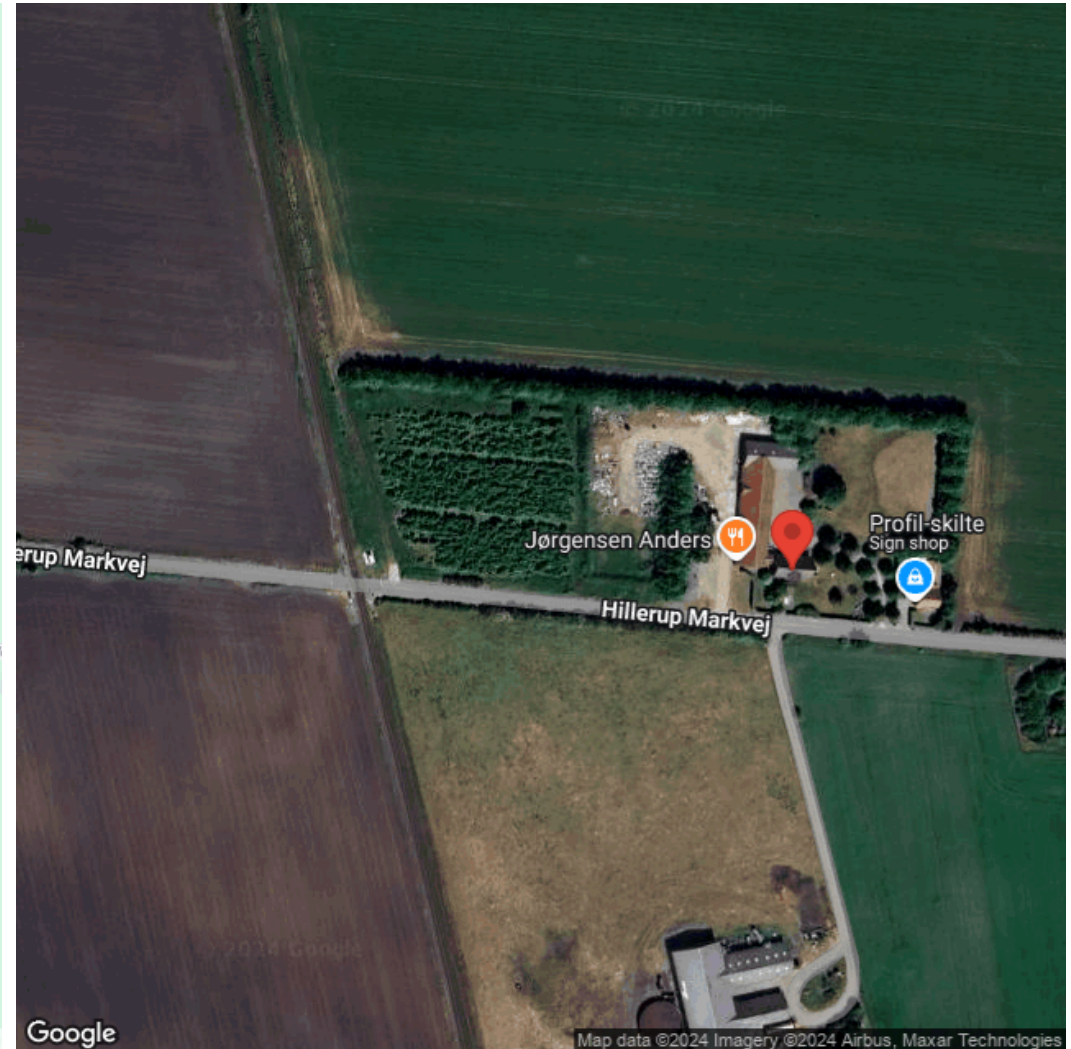
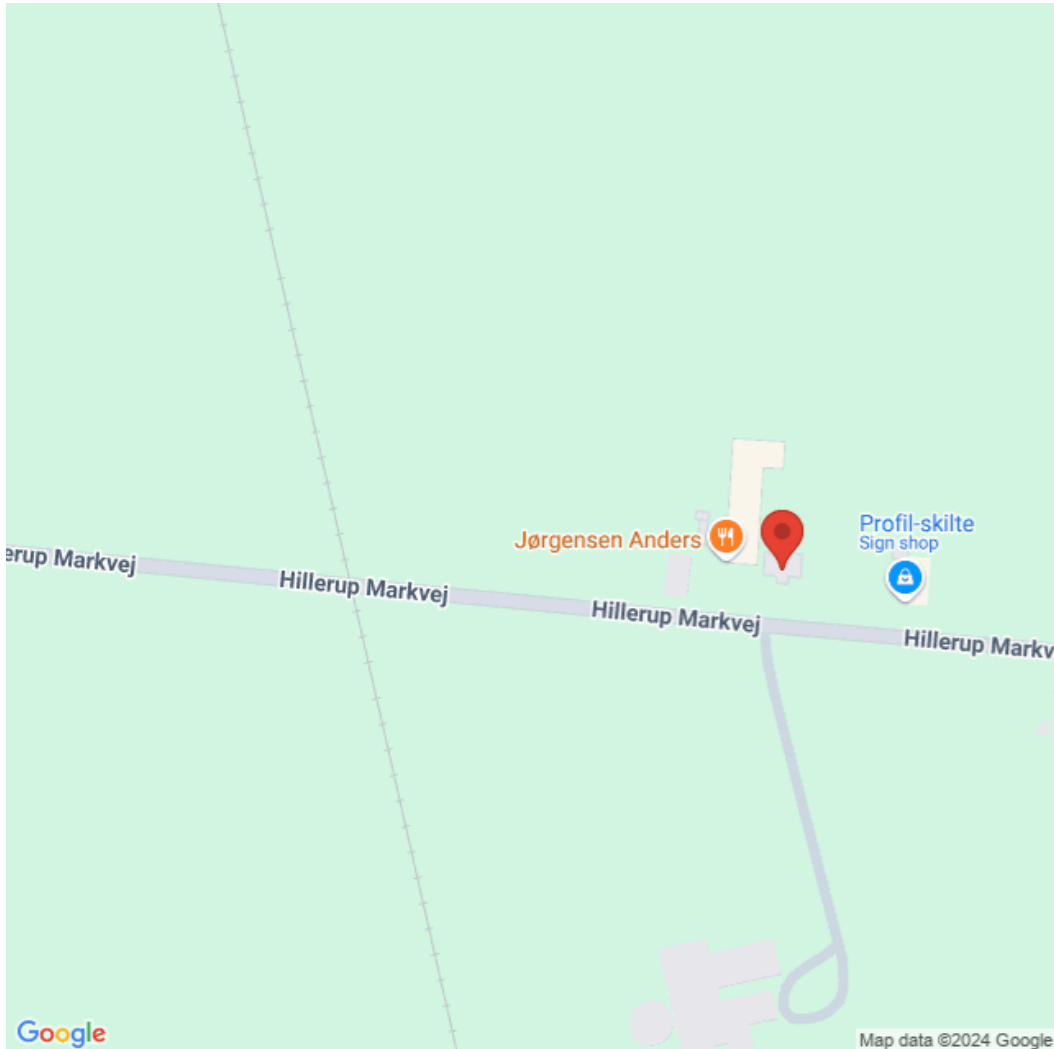




Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025



Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 21a Hillerup By, Farup
BFE-nr.: 7094232
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.542.000,00
Grundværdi: 679.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.233.600,00
Grundlag for grundskyld: 543.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Ikea
type: Kogeplade mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Blomberg
type: Køle-/fryseskab mærke: Beko
type: Ovn mærke: Gram

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Grundareal udgør: 19790 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 129 m²
-heraf Udestue 15 m²
-heraf Udhus 13 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 54 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 893 m²
-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 531 m²
-heraf Udhus 218 m²
-heraf Udhus 144 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.1.1942 Dok om oversigt mv
21.10.1991 Dok om vej mv, boring mv, Prioritet forud for pantegæld.
15.11.2017 Statsekspropriation

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Landområde mellem Hillerup Markvej og Kærbøl Markvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300,00 Forbrug: 13.117 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Bundfældningstank + nedsivningsanlæg etableret i 2013

Brændeovn

EFTER 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 6.291,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.377,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Husforsikring	kr. 7.963,00	Betaling af ½ ejerskitteforsikringspræmie	kr.	18.166,00
Renovation 2025	kr. 3.635,00	I alt	kr.	3.036.016,00
Røttekæmpelse 2025	kr. 384,78			
Skorstensfejning 2025	kr. 702,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.353,82			

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: 150.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 16.573 md./ 198.876 år. Netto ekskl. ejerudgift: 13.222 md./ 158.662 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: 22.3.2025. 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: Hillerup Markvej 6, Hillerup Mrk, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 1970000561
 Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 22.3.2025

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:

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
Nykredit Realkredit A/S	Anden låntype				DKK	0			0				