



REAL

Hyldehaven 75, 6800 Varde

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	106
Købspris	180.000	Værelser	3
Boligyldelse	7.520	Byggeår	2007
Forbrugsafh. udgift	1.008	Energimærke	D

Sagsnr. **725364**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligyldelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Hyldehaven 75 – en skøn og velindrettet andelsbolig beliggende i et fredeligt og attraktivt område i Varde. Her får du en bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og skønne udearealer, perfekt til både seniorer, singler og det mindre par.

Boligen byder på **to gode og regulære værelser**, som let kan indrettes efter behov – hvad enten du drømmer om et soveværelse og et kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Det **lyse badeværelse** fremstår velholdt og moderne med god plads og behagelige materialer. Et **praktisk bryggers** gør hverdagen nemmere med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Boligens hjerte er det **lyse og åbne køkken/alrum og stue i ét**, hvor der er rig mulighed for at samles med familie og venner. Her strømmer lyset ind fra flere sider og skaber en varm og indbydende atmosfære.

Udenfor venter **nemme og velanlagte udearealer**, hvor du kan nyde solen dagen lang – både morgenkaffen og aftensmaden kan indtages i fred og ro. Til boligen hører desuden **carport og redskabsrum**, så der er godt med plads til både bilen og haveredskaberne.

Beliggenheden i foreningen er i absolut top – **helt ugeneret og med grønne områder lige i nærheden**, som indbyder til gåture og ro i hverdagen. Her bor du i et stille og trykt nabolag med en god foreningsånd.

Hyldehaven 75 er det perfekte valg for dig, der ønsker en overskuelig og velindrettet bolig med en god beliggenhed og lav vedligeholdelse.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligydelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025



Spisekøkken



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Stue

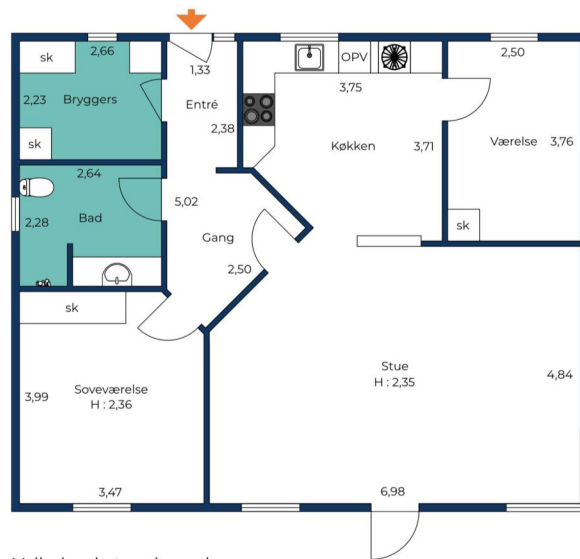


Badeværelse

Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligydelse/md.: kr. 7.520

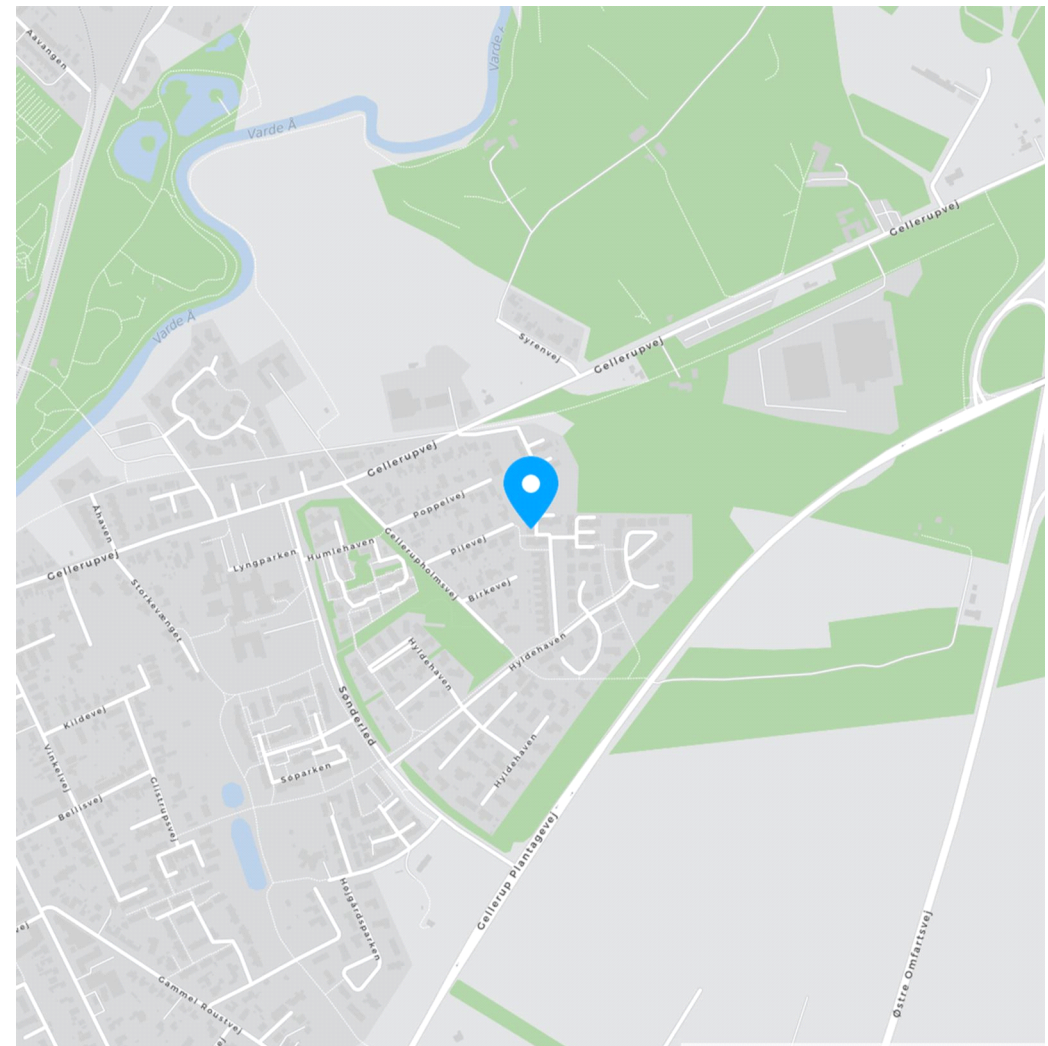
Dato: 12.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL



Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligydelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Varde
Matr.nr.: 6 ee Gellerup, Varde Jorder
BFE-nr.: 9820271
Opført/ombygget år: 2007
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 23.707.530
Energimærkning: Energimærke D.

Andelsboligen:

Må benyttes til: helårsbeboelse
Andelnr.: 13-1-3-6
Fordelingstal vedr. formuen: 296696/4741530
Fordelingstal vedr. boligafgift: 89040/1438653
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Brugsret:

Fællesfaciliteter: Ingen

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 106 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Ovn: AEG (tilhører andelsboligforeningen), Køleskab: Blomberg, Opvaskemaskine: Siemens, Kogeplade: Voss, Emhætte (tilhører andelsboligforeningen).

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.03.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 2 lyst d. 15.06.2005 - Dok om bebyggelse, veje, stier, beplantning, benyttelse, salg mv
Nr. 3 lyst d. 14.07.2006 - Dok om spildevandsanlæg mv Fortrinsret

Lokalplaner:

Lokalplan nr. L646 - Boligområde øst for Sønderled, Varde

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligydelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 9,90 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos andelsboligforeningens bygningsforsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
 Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
 Boligydelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	296.696
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	14.523
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	282.173
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	102.173

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 180.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 180.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	75.840
Fællesomkostninger	kr.	14.400

Boligydelse i alt pr. år kr. 90.240
Boligydelse i alt pr. md. kr. 7.520

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 180.000

I alt kr. 180.000

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	180.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.554.387
Teknisk pris	Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema	



Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligydelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Ejendommene omfatter i alt 16 beboelseslejemål med et samlet etageareal på 1.694 m2.

Venteliste:

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit Realkredit,	Obligationslån		25.358.248				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Til realkredit pantebrev hører en renteswap - Dagsværdi jf. seneste regnskab DKK 6.095.413

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Hyldehaven 75, 6800 Varde
Købspris: kr. 180.000

Sagsnr.: 725364
Boligyldelse/md.: kr. 7.520

Dato: 12.07.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende

Renteswap:

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningens ejendom er delvist finansieret med lån med renteswap. Efter oplysning fra foreningen/administrator er renteswappen medregnet i andelsværdi for nuværende andelsbolig i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens anvisninger.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!