



REAL

Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	61
Købspris	360.026	Værelser	3
Boligydelse	4.603	Byggeår	1991
Forbrugsafh. udgift	755	Energimærke	D

Sagsnr. **725348**

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: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligyldelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til denne skønne andelsbolig beliggende i det attraktive og børnevenlige område Højvangshaven – et oplagt valg for både par, singler og den lille familie, der ønsker en kombination af moderne komfort og rolig beliggenhed.

Boligen byder på en lys og venlig entré, der åbner op til et rummeligt badeværelse med plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Her får du et soveværelse med praktisk skabsvæg og direkte udgang til en hyggelig altan, hvor du kan nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser. Derudover er der et ekstra værelse, perfekt som børneværelse, kontor eller hobbyrum.

Den store, lyse stue danner boligens hjerte med masser af naturligt lys og en skøn åben forbindelse til det flot renoverede køkken – ideelt til både hverdag og hyggelige middage med gæster. Overalt i boligen er der lagt smukke trægulve, som skaber en varm og sammenhængende atmosfære.

Til boligen hører nem parkering lige i nærheden, og du har kort afstand til både dagligvareindkøb, grønne områder og legepladser – alt sammen lige uden for døren.

En indflytningsklar bolig med både charme og funktionalitet – kom og oplev den!

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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025



Køkken



Spisekøkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse

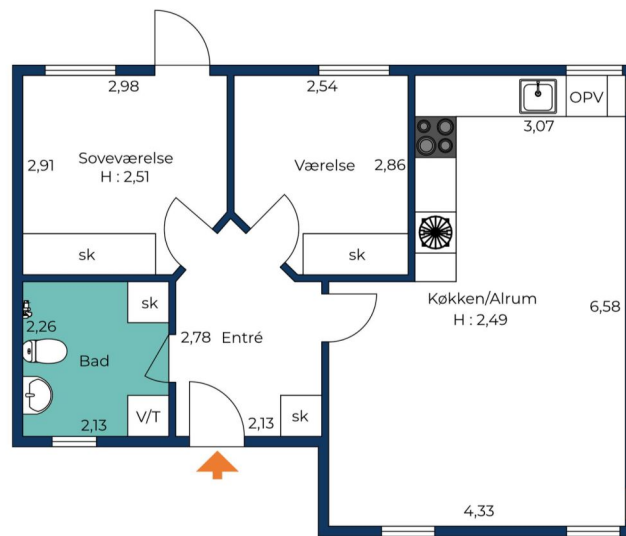


Badeværelse

Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

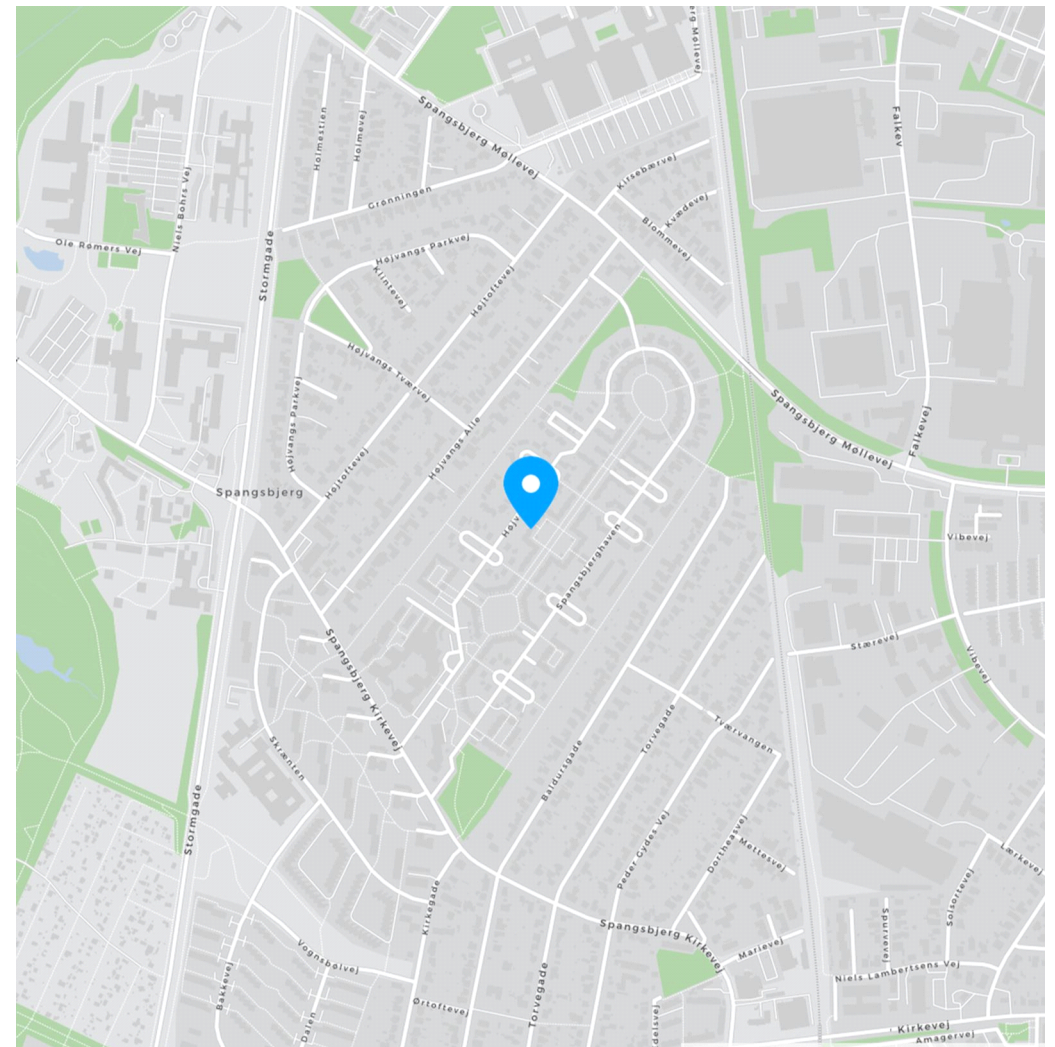
Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Esbjerg

Matr.nr.: 2 eq Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

BFE-nr.: 318487

Opført/ombygget år: 1991

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum

Pr.: Ej oplyst

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 27.644.002

Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 61 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligforeningen er samtidig medlem af Ejerforeningen Sønderhøj og Vesterhøj.

Servitut 1 af 03.12.1986 - Lokalplan nr. 209

Servitut 2 af 01.04.1987 - Dok om forsynings- afløbsedninger mv, hegn, hegnsmur mv, stier mv.

Servitut 3 af 17.10.1989 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitut 4 af 04.02.1992 - Dok om sikringsrum mv

Andelsboligen:

Må benyttes til: helårsbeboelse

Andelnr.: 27

Fordelingstal vedr. formuen: 121460/5201402

Fordelingstal vedr. boligafgift: 61/2569

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Køle-/fryseskab (Logik), Opvaskemaskine (Logik), Ovn (Beko), Kogeplader (Beko), Emhætte (Witt), Vaskemaskine, Tørretumbler.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.060 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales akonto vand og varme kr. 755,00 pr. md.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 Ejerforeningen Vesterhøjs bygningsforsik
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
 Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
 Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Andel i foreningens formue	kr.	272.773	Boligafgift, jf. besvarelse fra	kr.	39.996	Købspris / udbetaling	kr. 360.026
Forbedringer	kr.	52.357	foreningen	kr.	15.240		
Særligt tilpasset inventar	kr.	15.396	Fællesudgifter og vedligehold	kr.			
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	19.500					
Fradrag for mangler	kr.						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	360.026					
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	360.026					
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	55.236		
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	360.026	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	4.603		
						I alt	kr. 360.026

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.	360.026
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	368.968
Teknisk pris	kr.	728.994



Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Se vedtægter

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum, cykelskure og parkeringspladser. Bebyggelsen har 6 carporte, som kan lejes for 200 kr. pr. måned pr. stk. (der er venteliste)

Grønnefællesarealer med bænke, gynger og vipper. Der er også en grill til rådighed ved fællesaktiviteter i foreningen.

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.
Realkredit Danmark			12.744.133	17.894.970		2042	Nej		
Indekspantebrev			4.017.652			2042	Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Andelsboligerne er finansieret dels ved overtagelse af eksisterende indeksslån fra Realkredit Danmark, dels nye indeksslån udstedt af sælgers selskaber. Ydelserne på indeksslåne reguleres i takt med inflationen. Restgælden indekseres i takt med inflationen. Den årlige renteprocent udgør 4,3268%. De udstedte indekspantebrev er på samme vilkår og med samme løbetid som låne hos Realkredit Danmark.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for ydet lån, har Realkredit Danmark pant i ejerlejlighederne. Til sikkerhed for ydet lån, har Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Ejendomsselskabet Højvangshaven og Jydsk Byggeteknik ApS pant i ejerlejlighederne.

I nærværende andelsbolig er der tinglyst realkreditpantebrev DKK 798.816 samt Pantebrev til Jydsk Byggeteknik Esbjerg DKK 246.320.



Adresse: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligydelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

Til sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningerne Sønderhøj og Vesterhøj, er der tinglyst et pantebrev i hver ejerlejlighed med kr. 15.000.
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: Højvangshaven 99, 1. th., 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 360.026

Sagsnr.: 725348
Boligyldelse/md.: kr. 4.603

Dato: 24.10.2025

Boligafgiftens fordeling:

Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien: Det oprindelige indskud
Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften: Boligernes areal

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!