

REAL



Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.848.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.406	Grund m2	743
Byggeår/ombygget	1964/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **725290**

RealMæglerne Esbjerg ApS

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

Salgsopstilling

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: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Junivej 17 – en skøn villa på 182 m², oprindeligt opført i 1964 og gennemrenoveret i 2013. Her får du en velindrettet og moderne bolig, perfekt til familien, med en gennemtænkt planløsning, der skaber både samvær og privatliv.

Villaen præsenterer sig flot med listetag, vandskuret facade, carport og garage samt en nem og overskuelig have, hvor børnene kan lege trygt. Den overdækkede terrasse inviterer til lange sommeraftener med hygge og samvær.

Indenfor bydes du velkommen i en praktisk entré med vaskeplads og god opbevaring. Herfra træder du ind i det åbne og elegante køkken, der flyder naturligt over i spiseområdet. Et niveautrin ned fører dig til den hyggelige stue, hvor brændeovnen sørger for varme og en skøn atmosfære.

Boligen er perfekt opdelt i en forældre- og børneafdeling. Forældresuiten byder på et rummeligt soveværelse, eget lækkert badeværelse og en walk-in-closet. Børneafdelingen består af to store værelser, hvoraf det ene let kan opdeles i to, samt eget badeværelse.

En villa, der er skabt til familielivet – med masser af plads, moderne komfort og en skøn beliggenhed i Andrup.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller for at booke en fremvisning.

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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025



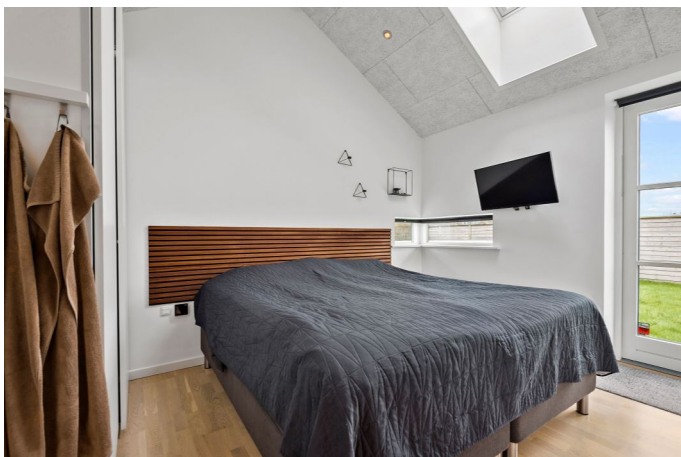
køkken



spisekøkken



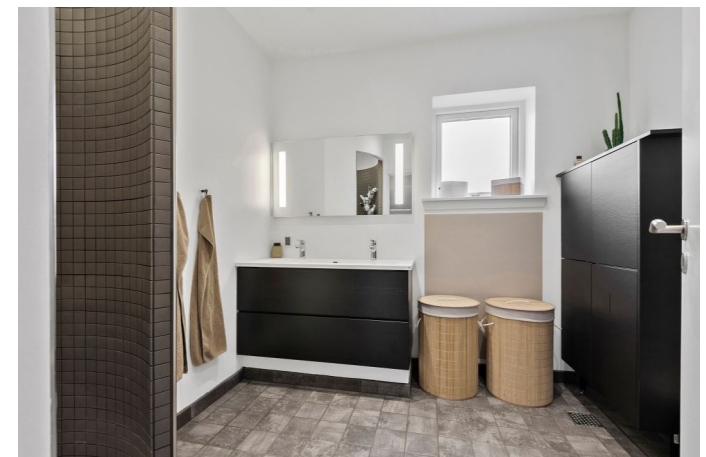
stue



soveværelse



stue

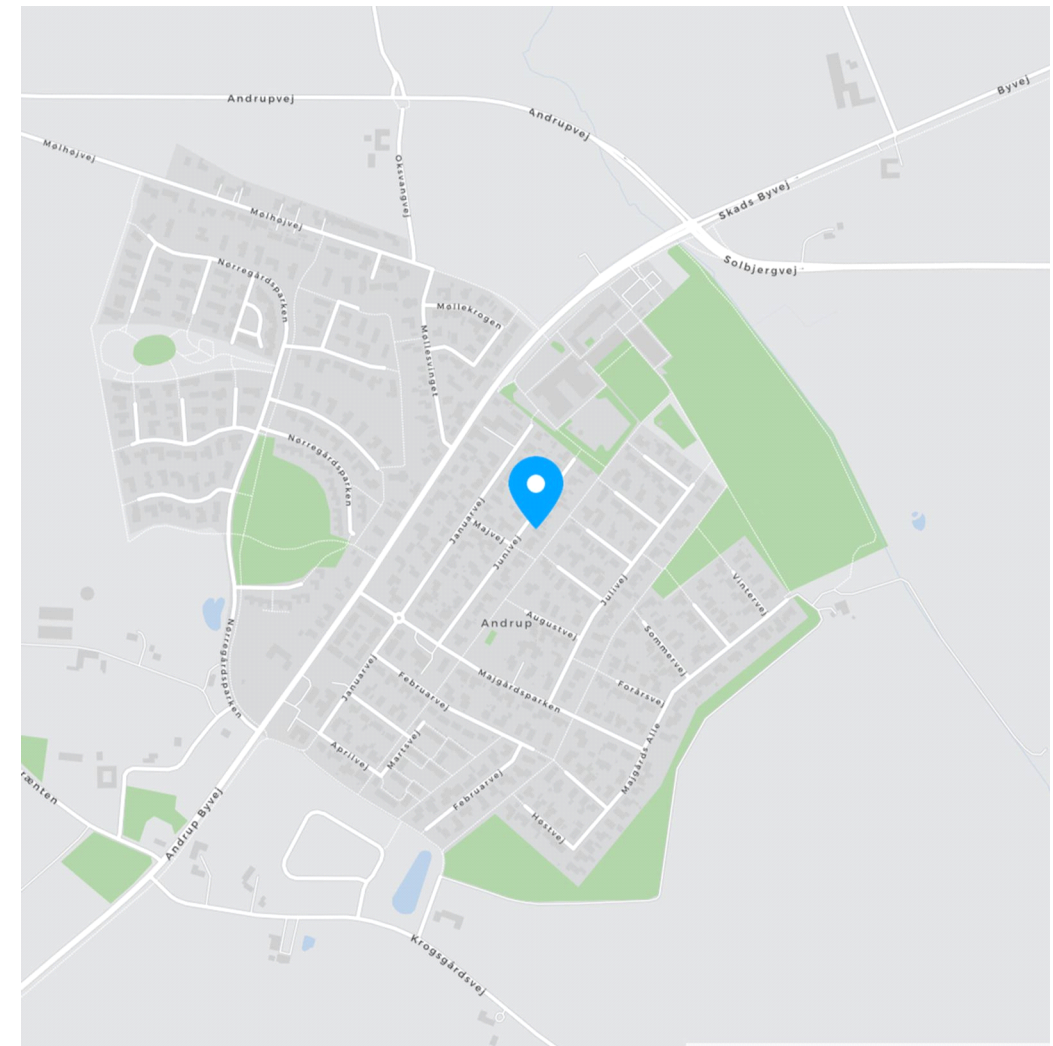


badeværelse

Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	5 cb Andrup, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5747304
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/2013

Arealer*

Grundareal:	743 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	38 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.09.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 13.06.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.549.000 kr.
Grundværdi:	765.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.039.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	612.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: Gorenje, Emhætte: Ukendt, Ovn: Samsung, Kogeplader: Gorenje, Opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen

Policensnummer: 4100103113566/004

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.474 Forbrug: 84,35 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 22.371,30

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Det angivne beløb i salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

BBR-afvigelser:

Overdækket terrasse (ca. 30 kvm) er ikke registreret på BBR-meddelelsen:



Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.848.000
Grundskyld	kr.	6.059	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	8.606	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.880.229
Skorstensfejning	kr.	614	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Ejerudgift i alt 1 år		28.873			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.040 md./ 180.478 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.115 md./ 145.375 år v/26,91%
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: 19.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Junivej 17, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 725290
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 20.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.504.131	2.504.131	2.522.080	DKK	4	165.207	29,25	4,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!