



Kærmarksvej 18  
Kærmark  
6780 Skærbæk

PRIS	698.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.949
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.152
EJERUDGIFT (MD.)	2.228
BOLIGAREAL	110 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	2.370 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1954
SAGSNUMMER	1970000431
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	F





## Salgsopstilling

Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

Er drømmen at realisere det hyggelige liv på landet i nydelige omgivelser? Så er denne ejendom et oplagt bud. Beliggende mellem Ribe og Skærbæk finder I denne charmerende bolig med en stor udbygning. Velkommen til!

På Kærmarksvej 18 får I det hele: fred og ro, højt til himlen og en stor grund på 2.370 m<sup>2</sup>, der giver masser af plads at boltre sig på. Omkring 10 minutters kørsel fra ejendommen ligger Skærbæk, som tilbyder alt, hvad den moderne familie har brug for i hverdagen, herunder indkøb, skole, institutioner og meget mere.

Adressen byder på en lys og moderne bolig samt en stor udbygning med masser af plads til opbevaring eller en pladskrævende hobby. Kun fantasien sætter grænser for anvendelsesmulighederne.

Den landlige charme fortsætter indenfor, hvor fritlagte bjælker pryder mange af rummene. Planløsningen i stueetagen inkluderer et praktisk bryggers, et pænt badeværelse, et stort køkken-alrum, en hyggelig opholdsstue og en entré. Førstesalen rummer tre regulære værelser og et disponibelt rum.

Udenfor møder I en spændende have med forskellige terrasse miljøer og en stor pool, der er bygget op i højden på træterrassen. Haven er primært udlagt med græs, perfekt til en rask fodboldkamp.

Er I klar til at opleve denne ejendom? Kontakt Ribe Mæglerne, vi står klar til at arrangere en fremvisning. Book allerede i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at byde jer velkommen!

### 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: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 197000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025





Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 197000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025





Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 197000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025



Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025

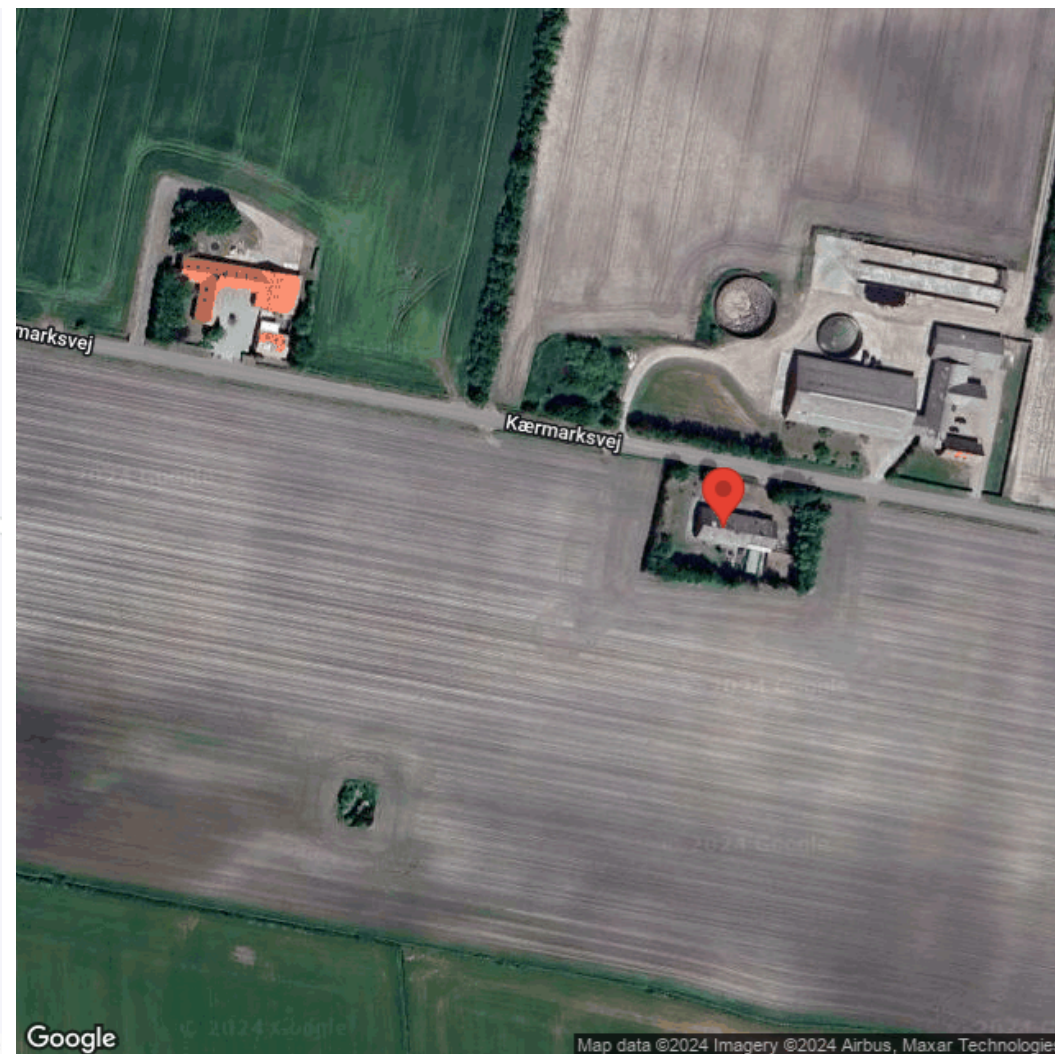
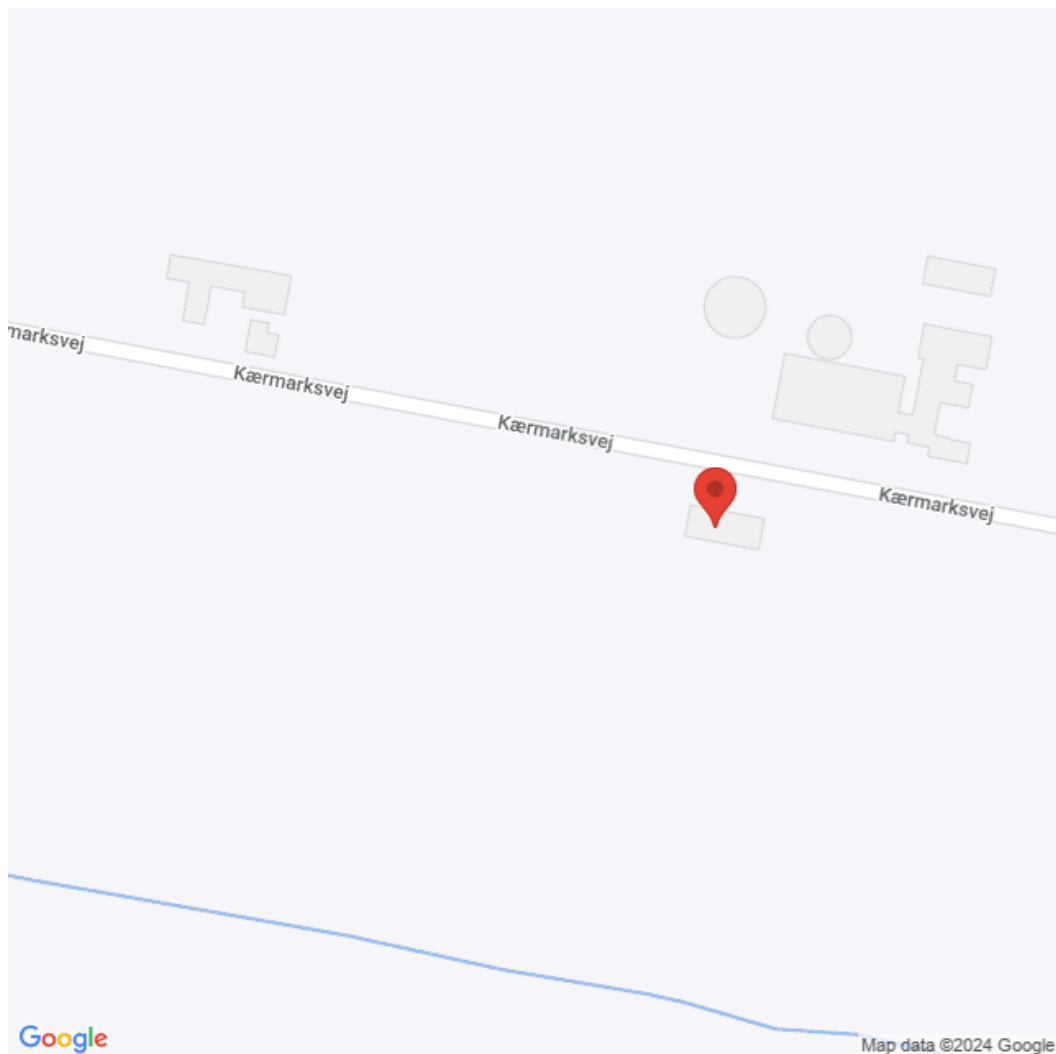




Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025



Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 421 Brøns Ejerlav, Brøns  
BFE-nr.: 5209441  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1954

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2370 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	110 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	318 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til kvæg, får mv.	250 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	68 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

5.3.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 375.000,00  
Grundværdi: 166.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 300.000,00  
Grundlag for grundskyld: 132.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Wasco

type: Komfur mærke: Gram

type: Emhætte mærke: Point

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025

### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.235,00

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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

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

Energimærkning: F

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **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: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.530,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	698.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.434,24	Halv ejerskitteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 15.297,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.050,00
Renovation	kr. 6.051,00	I alt	kr.	711.050,00
Røttekæmpelse 2025	kr. 18,88			
Skorstensfejning 2025	kr. 2.371,30			
Adm.gebyr for affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.736,42			

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.949 md./ 47.389 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.152 md./ 37.822 år v/ 26,46 %

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: 1.4.2025. 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: Kærmarksvej 18, Kærmark, 6780 Skærbæk  
 Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000431  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 1.4.2025

**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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	291.703,24	291.703,24	255.444,53	DKK	1,50	24.535,13	14,50	9,05				