



Tørvevej 36
Sdr Farup M
6760 Ribe

PRIS	948.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.342
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.260
EJERUDGIFT (MD.)	1.242
BOLIGAREAL	101 m ²
GRUNDAREAL	719 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1965
SAGSNUMMER	1970000287
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025



Beskrivelse:

Så er der godt nyt til de boligsøgende, som leder efter en flot moderniseret villa mellem Ribe og Hviding. Tørvevej 36 byder på en perfekt kombination af moderne komfort og funktionalitet til en overkommelig pris. Velkommen til!

Villaen fremstår med en vandskuret, hvidmalet facade samt nyere tag og vinduer fra 2022. Rundt om huset finder I praktisk flisebelægning, der fører til en bred terrasse. På matriklen er der også en carport med direkte adgang til et rummeligt værksted.

Boligen kan tilgås tørskoet via carporten, der fører ind i et funktionelt bryggers med plads til opbevaring og vaskefaciliteter. Herfra åbner en fordelingsgang op til boligens to værelser, et lyst badeværelse, køkkenet og den store stue.

Køkkenet er et stilfuldt Vordingborg-køkken med integrerede hvidevarer og en praktisk ovn i arbejdshøjde. Det åbne køkken-alrum skaber en naturlig forbindelse til den rummelige stue, der byder på plads til både hverdag og festlige sammenkomster. På de kølige dage sørger brændeovnen for ekstra hygge og varme.

Udenfor opholdsmiljøet venter den flisebelagte terrasse, som indbyder til hyggelige grillaftener, mens den store græsplæne giver plads til leg og mulighed for at dyrke egne grønne projekter.

Villaen ligger ca. 4 km syd for Ribe i nærheden af Egebæk-Hviding. Her er I tæt på skoler, indkøb og et rigt udvalg af fritidsaktiviteter. En sikker cykelsti forbinder området med både Ribe og Hviding, så hverdagens gøremål klares nemt og bekvemt.

Ifølge Ribe Fjernvarmes hjemmeside forventes det, at projektet om Fjernvarme i Egebæk-Hviding igangsættes i 1. kvartal i 2026. Hvorvidt projektet gennemføres afgøres i 4. kvartal 2025, hvor de endelige tilslutningsaftaler indhentes for området. Såfremt projektet igangsættes kan Tørvevej 36 også blive tilkøbt fjernvarme.

Lyder denne bolig som noget for jer? Kontakt os i dag for en uforpligtende fremvisning på 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise jer jeres måske kommende hjem!

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: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 197000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025



Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025



Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025

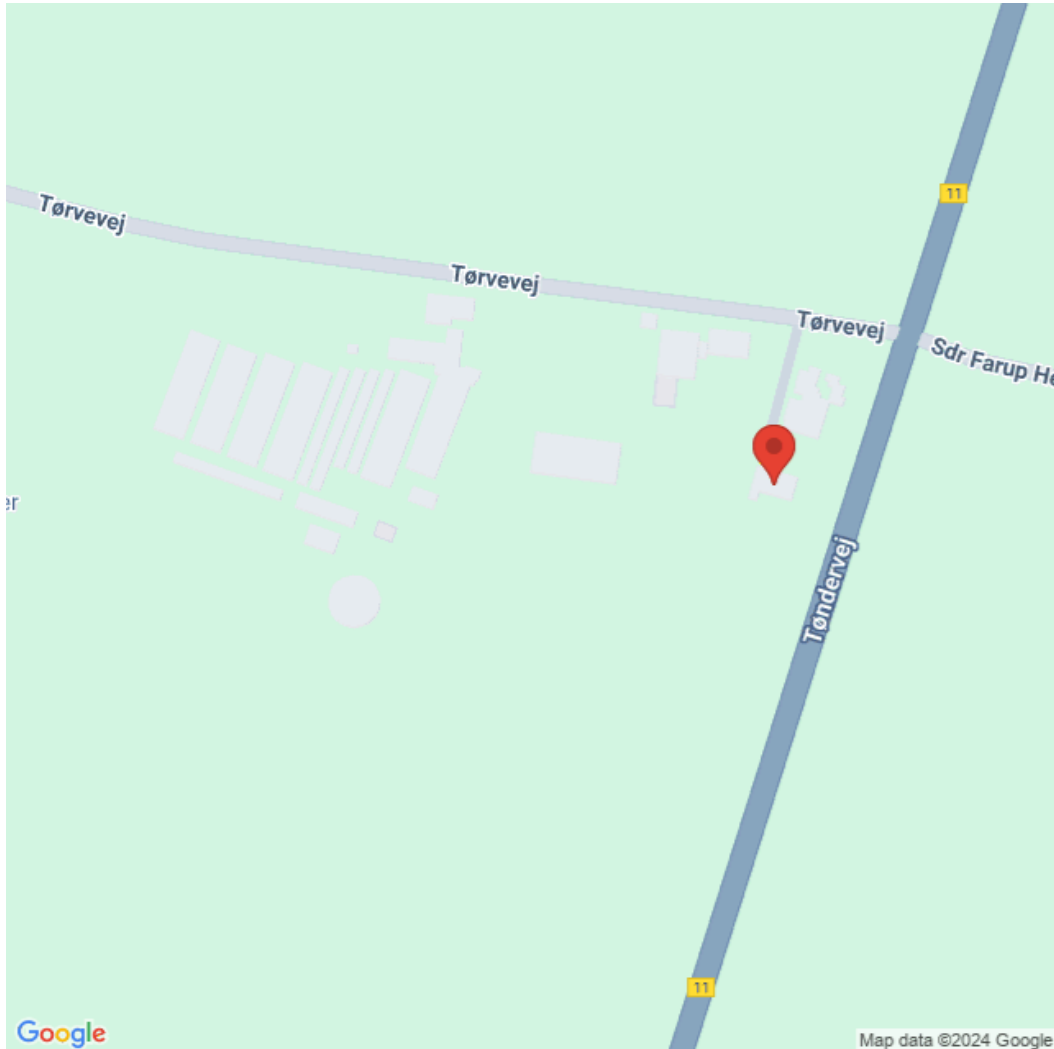


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025



Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 32t Sdr. Farup By, V. Vedsted
BFE-nr.: 5061698
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: SO: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 557.000,00
Grundværdi: 206.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 445.600,00
Grundlag for grundskyld: 164.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Elica
type: Kogeplade mærke: Leonard
type: Ovn mærke: Beko
type: Opvaskemaskine mærke: Junker
type: Køleskab mærke: Beko

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.6.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv
17.4.1969 Dok om oversigt mv
13.1.1981 Dok om byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Landområde ved Tørvevej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.600,00 Forbrug: 1.556 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

SO: Minirensanlæg med direkte udledning.

Køber gøres opmærksom på, at dette anlæg deles med Tørvevej 38 med følgende udgifter:

Årligt service på ca. 2.300 kr. som deles med naboen + strøm som er sat til hos naboen med en anslået udgift mellem 800 til 1.000 kr. som ligeledes deles. Udover disse så deles der, hvis der skulle komme andre udforudsete udgifter på dette anlæg.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig overjordisk olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2037 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Køber afholder enhver udgift til sløjfning af olietanken, og forholdet er i øvrigt sælger uvedkommende.

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: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.272,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	948.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.631,52	Halv ejerskitteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 6.192,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.550,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	962.550,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 45,56			
Skorstensfejning 2025	kr. 1.656,14			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.909,78			

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: 50.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 5.342 md./ 64.101 år. Netto ekskl. ejerudgift: 4.260 md./ 51.116 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: 17.3.2025. 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: Tørvevej 36, Sdr Farup M, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000287
 Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 17.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	717.677,81	717.677,81	544.753,34	DKK	1,50	37.319,81	27,50	4,23				