



Toftlundvej 24
Hømvøjle
6760 Ribe

PRIS	1.798.000
UDBETALING	90.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.004
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.980
EJERUDGIFT (MD.)	2.028
BOLIGAREAL	174 m ²
KÆLDERAREAL	80 m ²
GRUNDAREAL	51.300 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1954
SAGSNUMMER	1970000489
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om en indflytningsklar bolig med masser af plads både indenfor og udenfor? Så er denne lystejeendom med ca. 5,1 hektar jord måske lige noget for jer. Velkommen til en skøn ejendom!

Stuehuset, som blev opført i 1964 og udvidet i 1978, byder på hele 174 m² beboelsesareal og 80 m² kælder. Ejendommen har været i samme families eje i de sidste 22 år, men nu er tiden kommet til, at nye heldige ejere kan overtage. Boligen er løbende blevet opdateret med blandt andet vinduer i 2008, et Invita-køkken og en hyggelig havestue. Opvarmningen sker via et jordvarmeanlæg fra 2009, som sikrer en energieffektiv bolig.

Indretningen starter med en rummelig entré, som giver adgang til et gæstebadeværelse og forældreafdelingen, der består af et stort soveværelse og et badeværelse. Entréen leder videre ind til den første af boligens to stuer samt til køkken-alrummet. Køkkenet er veludstyret med masser af skabs- og bordplads, perfekt til den moderne families behov. Den kombinerede spise- og opholdsstue skaber en ideel ramme for hyggelige stunder med familie og venner, og herfra er der også udgang til den charmerende havestue.

Den anden stue, som er i åben forbindelse med køkkenet, byder på ekstra hygge i de kolde vintermåneder med en varmende brændeovn. På førstesalen finder vi en repos, der leder ind til et stort værelse med adgang til en altan – perfekt til en stille morgenstund med udsigt over ejendommens naturskønne omgivelser. Kælderen byder på tre disponible rum og en garage, hvilket giver masser af opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Udenfor finder vi et udhus, der er indrettet med bokse til heste eller andre dyr, hvilket gør ejendommen ideel til hestehold. Haven er et skønt kapitel for sig med flot beplantning og store træer, der giver behagelig skygge på varme sommerdage. Den flisebelagte terrasse omkring huset skaber flere hyggelige opholdsområder, hvor I kan nyde solen dagen igennem.

Med et jordtilliggende på ca. 5,1 hektar, der ligger lige omkring ejendommen, får I rigeligt med plads til jeres drømme om dyrehold eller bare at nyde naturen i fred og ro.

Er I blevet nysgerrig på denne dejlige ejendom? Så kontakt os for en fremvisning, vi står klar til at vise rundt alle ugens dage. Ring til os på tlf. 92 92 67 60 – vi glæder os til at møde jer!

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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025



Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025



Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025



Stueplan



1. sal



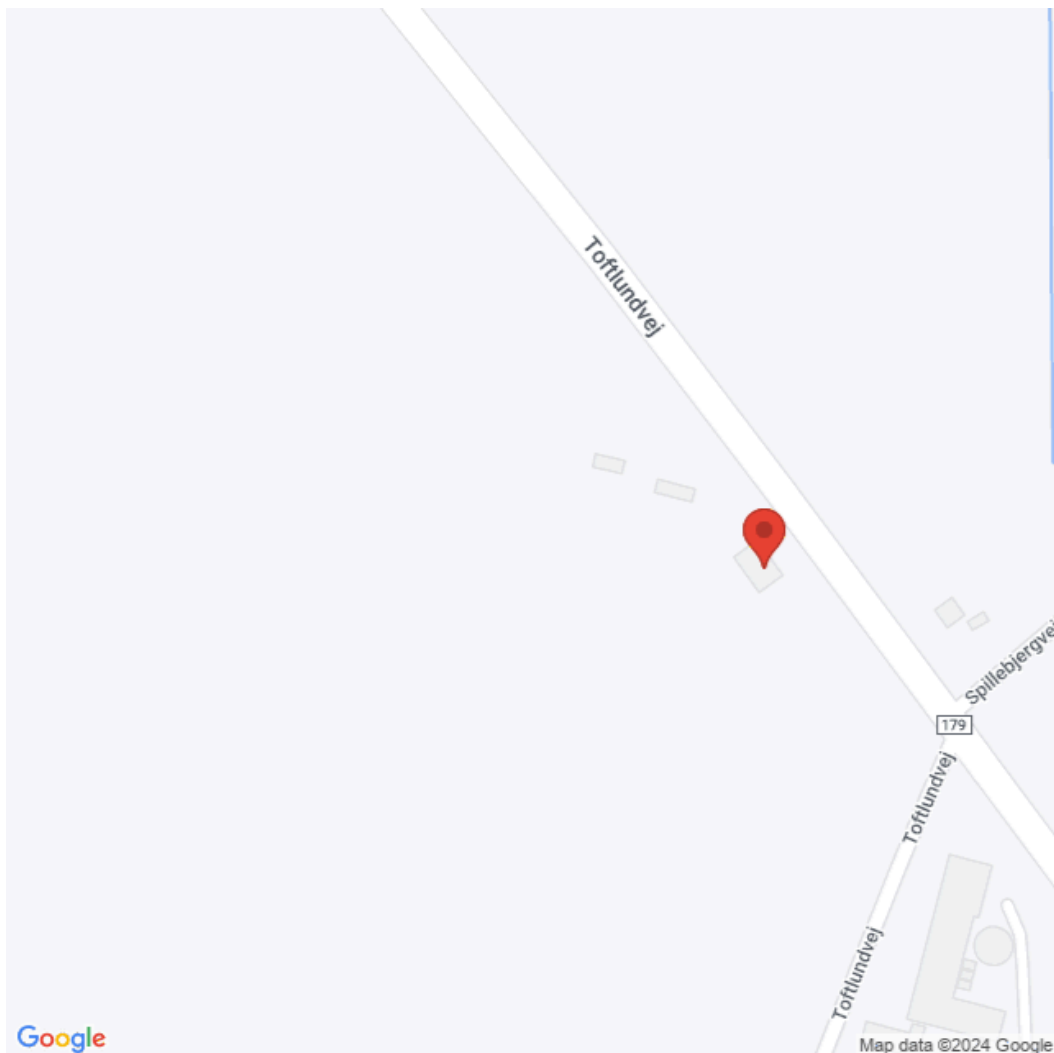
Kælder



Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025



Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 5y Seem By, Seem m.fl.
BFE-nr.: 1487702 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1954 / 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.375.000,00
Grundværdi: 764.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.000,00
Grundlag for grundskyld: 611.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

type: Komfur mærke: Asko

type: Køleskab mærke: Whirlpool

type: Emhætte mærke: Trepol

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	51300 m ²
- heraf vej:	1490 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
-heraf Udestue	14 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	26 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Andre bygninger:	80 m ²
-heraf Udhus	80 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.3.1969 Dok om højspænding mv, master mv, Vedr 5Z
20.4.1977 Dok om adgangsbe­grænsning mv
15.11.1978 Dok om byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Landområde ved Sortemose og Høm
Kommuneplan: Natur ved Toftlundvej og Sortemose

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Jyske Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.600,00 Forbrug: 15.143 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

SOP: Nedsivning til sivedræn.

Spildevand: Bundfældningstank + nedsivningsanlæg etableret i 2019.

Landbrugspligt

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er landbrugspligt på ejendommen.

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²).

Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler.

Brændeovn

EFTER 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2023-vurdering	kr. 5.610,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000,00
Grundskyld Foreløbig 2023-vurdering	kr. 6.050,88	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 8.541,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.817.650,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 91,11			
Skorstensfejning 2025	kr. 934,39			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.339,38			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.004 md./ 120.047 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.980 md./ 95.756 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: 27.3.2025. 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: Toftlundvej 24, Hømvejle, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000489
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 27.3.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.104.638,45	1.104.638,45	1.104.638,45	DKK	4,02	48.972,81	27,25	3,12	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.