



Ribevej 26
Egebæk
6760 Ribe

PRIS	698.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.953
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.150
EJERUDGIFT (MD.)	1.130
BOLIGAREAL	88 m ²
KÆLDERAREAL	68 m ²
GRUNDAREAL	875 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1937
SAGSNUMMER	1970000635
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa på Ribevej 26 i Egebæk-Hviding. Et solidt hus, som er velindrettet i både kælderplan og stueetagen. Hertil kommer en skøn have, hvor udelivet kan nydes hele sommeren.

Boligen rummer 88 kvadratmeter i stueplan og dertil 68 kvadratmeter høj brugbar kælder, samt en 64 kvadratmeter stor garage med rigelig plads til både biler og opbevaring.

Huset er opført i 1937, mens taget er skiftet i 2024, så en af de helt omkostningstunge poster allerede er klaret. I stueplan finder du et stort køkken-alrum i forbindelse med stue, hvor der er god plads til et stort spisebord og et hyggeligt sofamilj. Fra alrummet er der direkte udgang til en lækker terrasse, perfekt til hyggelige grillmiddage og afslapning i solen. Her er også et værelse samt et af boligens to badeværelser.

Kælderen byder på et bryggers, badeværelse, toilet og tre disponible rum, der giver masser af muligheder, hvad end du mangler plads til hobby, opbevaring eller lignende.

Grunden på 875 kvadratmeter er nem at holde, og byder på en skøn have, hvor børnene kan lege frit, og sommeren kan nydes i rolige omgivelser.

Alt i alt en god bolig med masser af muligheder. Ideel til både den lille familie eller dem, der søger en overskuelig villa med ekstra plads.

Kontakt os på tlf.: 92 92 67 60 for en fremvisning. Vi glæder os til at fremvise Ribevej 26!

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: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025



Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025



Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025



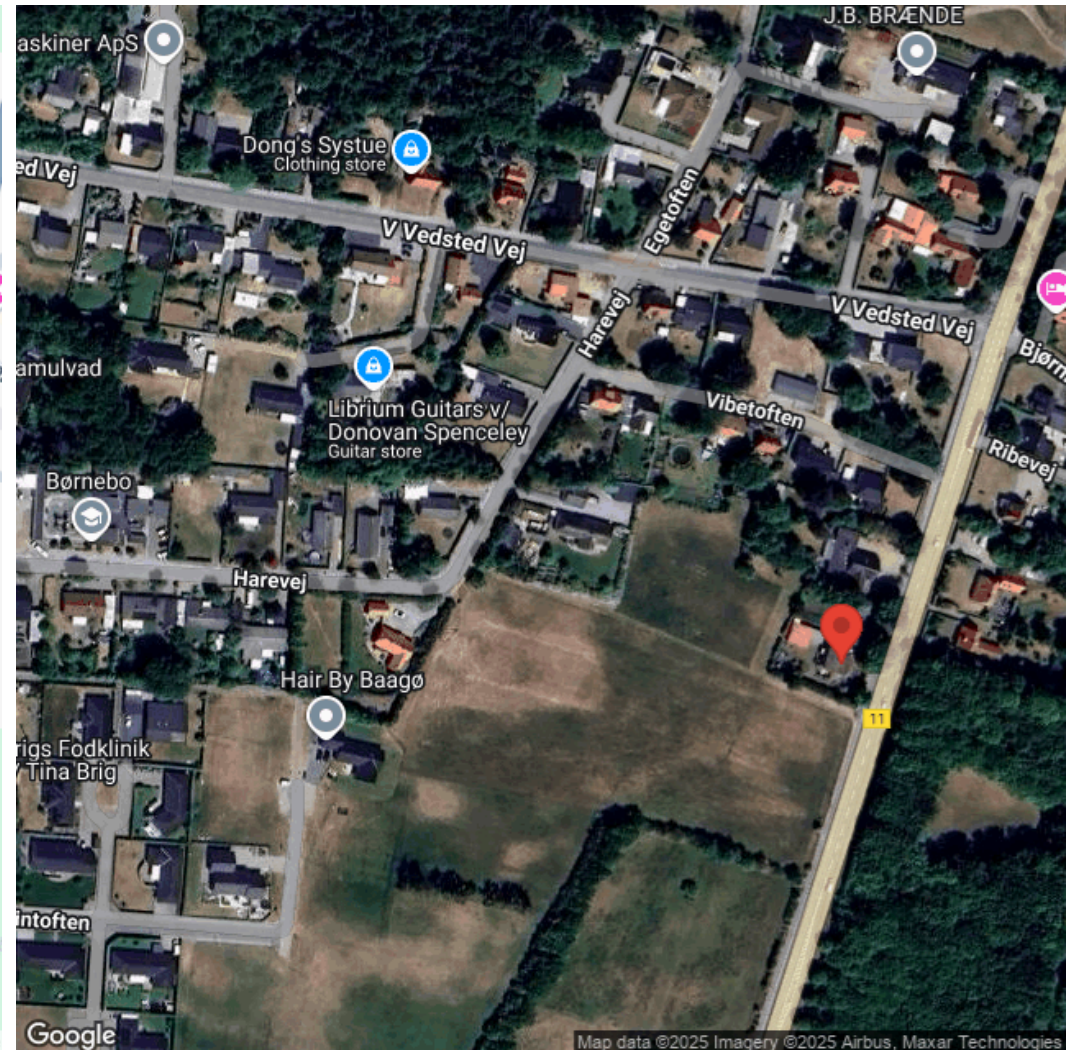
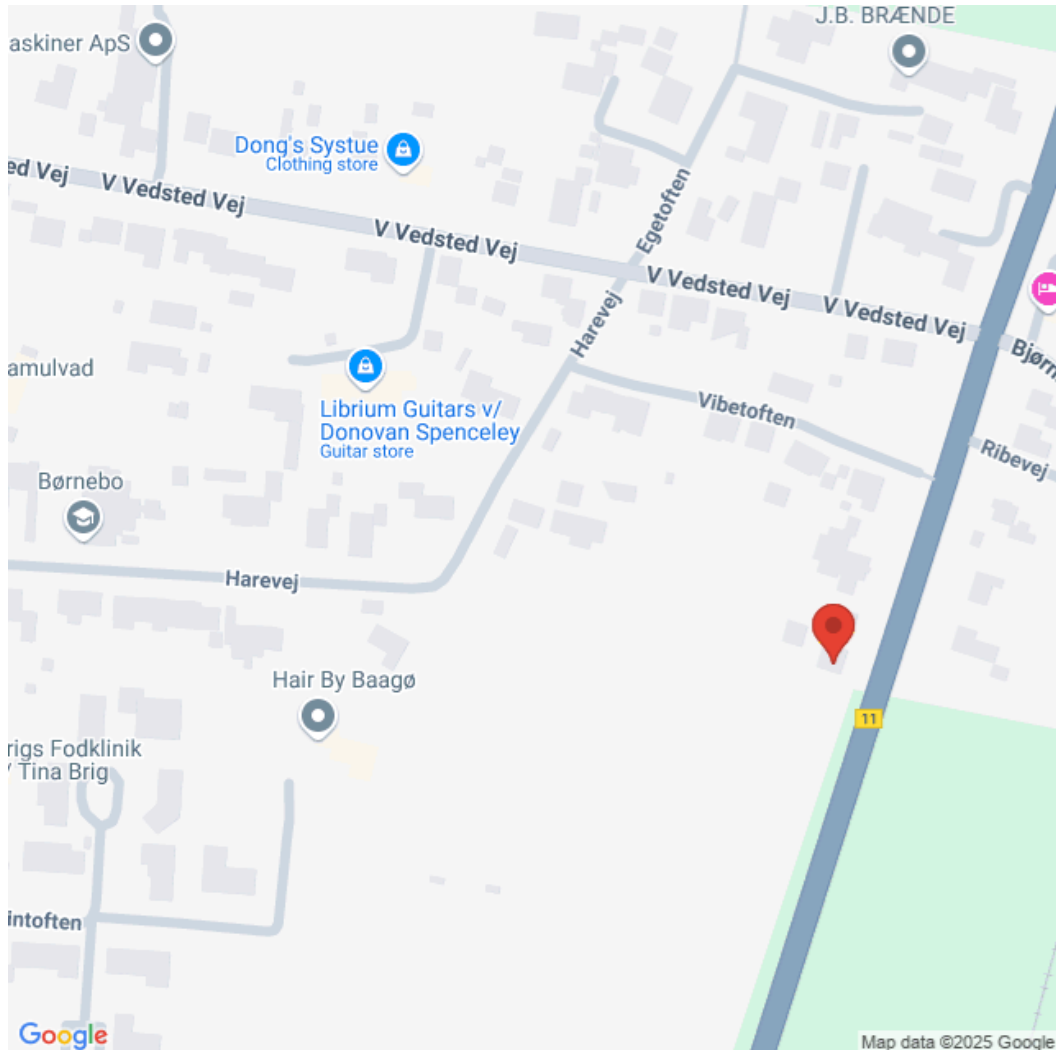
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025



Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 6af V. Vedsted By, V. Vedsted
BFE-nr.: 5062102
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 667.000,00
Grundværdi: 201.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 533.600,00
Grundlag for grundskyld: 160.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Vestfrost
type: Kogeplade mærke: Voss
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Emhætte mærke: Ukendt

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:

4.3.1952 Dok om byggeafstand mv
24.6.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv
13.1.1981 Dok om byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Egebæk-Hviding, Boligområde ved Harevej
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Område mellem Hermelintofte og Ribevej
Kommuneplan: Egebæk, Vester Vedsted Vej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Aros Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen omfatter ikke svampe-, insekt- og rådskeade på eller i forbindelse med: a) beboelsens loftrum / tagkonstruktion b) garage. Der mangler afløb fra kælderskakt i husets facade imod vej såvel som i husets kælderskakt imod gårdside. Forsikringen omfatter ikke skader som følge af vandindtrængen ved dørparti i de omtalte kælderskakte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst og anslået af sælger.

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 salgsoptillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret, der afledes kun spildevand".

Skovbyggelinje

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove.

Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.721,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	698.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.591,92	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2025	kr. 6.078,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.050,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	711.050,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 57,23			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 13.560,51			

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: 3.953 md./ 47.433 år. Netto ekskl. ejerudgift: 3.150 md./ 37.804 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: 24.3.2025. 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: Ribevej 26, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 1970000635
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 24.3.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	486.128,71	486.128,71	485.642,58	DKK	4,00	30.297,53	29,50	7.73	0			