



Hjortetoften 10  
Egebæk  
6760 Ribe

---

PRIS	948.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.293
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.220
EJERUDGIFT (MD.)	1.771
BOLIGAREAL	196 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	943 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1975
SAGSNUMMER	1970000005
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E



## Salgsopstilling

Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 197000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne moderne villa, perfekt beliggende på en stille og lukket villavej. Med hele 196 m<sup>2</sup> veldisponeret bolig og plads til hele familien, er dette hjem klar til at byde jer indenfor.

Ved ankomsten bliver I mødt af en flot flisebelagt indkørsel, der fører til garagen og ligger på en 943 m<sup>2</sup> stor grund. Villaen, som er opført i 1975, byder på en funktionel og moderne indretning.

Indvendigt finder I et lyst bryggers, der åbner op til det store, lyse køkken-alrum – husets centrale samlingspunkt. Køkken-alrummet er ideelt til både madlavning og socialt samvær. Fra køkken-alrummet er der adgang til opholdsstuen, hvor I kan nyde hyggelige stunder og underholde gæster. Derudover findes et værelse og et badeværelse på stueplan.

En elegant vindeltrappe fører til førstesalen, hvor en rummelig repos giver mulighed for at indrette et kontor, ekstra værelse eller en ekstra stue. Reposen fører videre til yderligere to værelser og et badeværelse. Herfra er der også adgang til en altan.

De store vinduespartier i stueplan sikrer et flot lysindfald og en indbydende atmosfære, som komplementeres af de moderne hvide køkkenfronter og det stilfulde troldektloft.

Udenfor er der masser af plads til både afslapning og leg. Den store græsplæne indbyder til udendørs hygge, mens terrassen – beliggende udenfor opholdsområdet – er perfekt til grill og sociale sammenkomster. Ejendommen har også flisebelægning hele vejen rundt og en praktisk garage.

Beliggenheden på Hjortetoften giver jer adgang til et velfungerende landsbymiljø med en god skole op til 6. klasse, indkøbsmuligheder, offentlig transport og et aktivt kultur- og aktivitetscenter, der tilbyder mange sportsgrene for både børn og voksne. Derudover er I tæt på Vadehavet og smuk natur, ideel til hyggelige gåture.

Har I spørgsmål eller ønsker at booke en fremvisning? Kontakt os på tlf. 92 92 67 60. Vi ser frem 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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 197000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025



Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 197000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

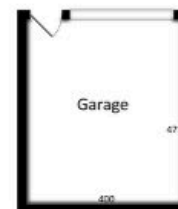
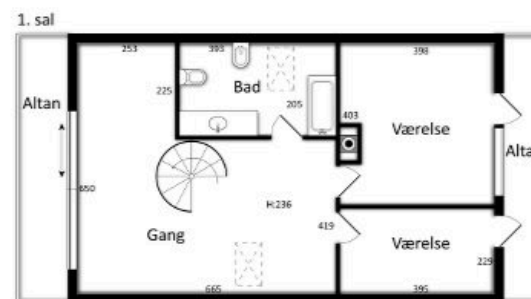
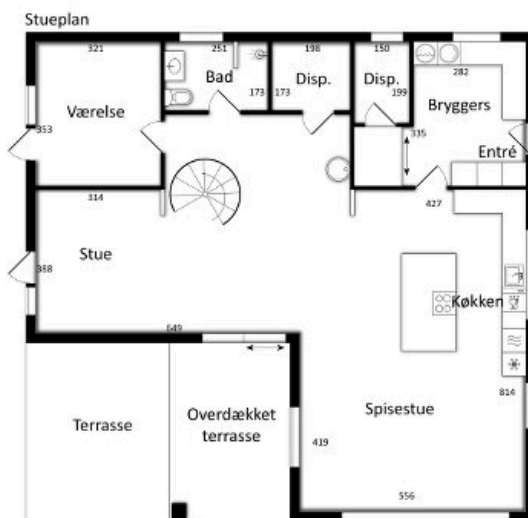
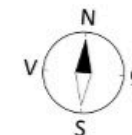
Dato: 7.4.2025



Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

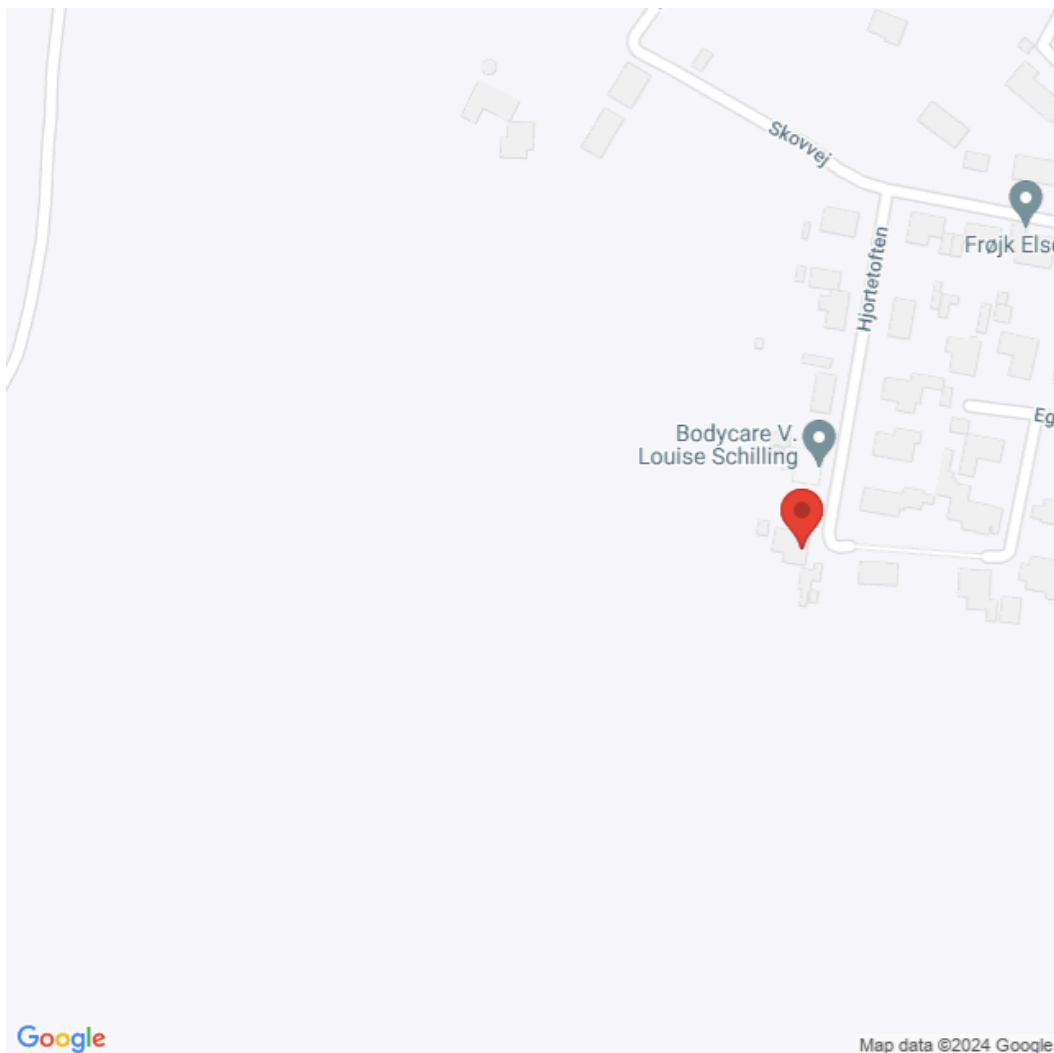
Dato: 7.4.2025



Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025



Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Esbjerg Kommune  
Matr.nr.: 92DZ V. Vedsted By, V. Vedsted  
BFE-nr.: 5063338  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1975

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.247.000,00  
Grundværdi: 301.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 997.600,00  
Grundlag for grundskyld: 240.800,00

\* 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: Ikea

type: Ovn mærke: AEG

type: Kogeplade med indbygget emhætte mærke: Elica Tesla

type: Opvaskemaskine mærke: Ikea

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	943 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	126 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	70 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	196 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	36 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	36 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

11.3.1975 Dok om boligområde mv

##### **Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplan: Område mellem Pjalttenborg og Grænsegrøften  
Kommuneplan: Egebæk, Vester Vedsted Vej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Bauta Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.742,00 Forbrug: Træpiller + el

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

Energimærkning: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Kloakforhold**

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

##### **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.

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



Adresse: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.087,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	948.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.383,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.550,00
Husforsikring 2023-indeks	kr. 7.777,14	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500,00
Renovation	kr. 3.105,00	I alt	kr.	962.050,00
Røttekæmpelse	kr. 49,28			
Skorstensfejning	kr. 2.850,66			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.253,76			

#### 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: 5.293 md./ 63.517 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.220 md./ 50.645 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: 7.4.2025. 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: Hjortetoften 10, Egebæk, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 1970000005  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 7.4.2025

**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	Anden lånetype	1.089.601,76	1.089.601,76	865.764,87	DKK	1,50	55.087,00	28,50	4,18				