



Vesterbækvej 20
Vesterbæk
6760 Ribe

PRIS	725.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.101
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.270
EJERUDGIFT (MD.)	1.698
BOLIGAREAL	152 m ²
GRUNDAREAL	4.946 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1870
SAGSNUMMER	1970000676
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025



Beskrivelse:

Frisk luft, grønne omgivelser og godt med plads til diverse hobbyprojekter – det er kort opsummeret, hvad I kan se frem til, hvis I erhverver jer denne ejendom i Vesterbæk. Ejendommen udgøres af et stuehus på 152 kvadratmeter, og hertil kommer flere store udbygninger, som har mange anvendelsesmuligheder.

Udbygningerne inkluderer blandt andet en tidligere stald samt to garager. Grunden er på 4.946 kvadratmeter, og udearealet er for indeværende udnyttet til en have og en hestefold med to løsdriftsskure. Haven omgives af høje træer, og den er anlagt med plæne og en sydøstvendt træterrasse, hvis ene afsnit er overdækket og delvist lukket.

Stuehuset kan dateres tilbage til 1870, og det fremstår med solgul facade, småsprossede vinduer og sadeltag. Den landlige charme viser sig også inden døre i form af flotte gulve og fine trælofter med synlige bjælker.

Planløsningen giver jer et dejligt spisekøkken og en opholdsstue, et bryggers samt et soveværelse og yderligere tre regulære værelser. Alle værelserne får morgensol, og det ene værelse har faste skabe.

Køkkenet og stuen ligger i åben forbindelse, hvilket skaber ideelle rammer for samværet. I det rummelige køkken er der fin opbevarings- og arbejdsplads, og kogeafsnittet har praktisk stenbordplade. Den store stue kan let indrettes med flere sektioner, og den får et behageligt eftermiddagslys. Stuen er i øvrigt udstyret med en hyggelig brændeovn, og der er direkte udgang til terrassen.

Afslutningsvis har huset en entré og et veldisponeret badeværelse med muret bruseniche.

Vesterbæk ligger få kilometer fra landsbyen Roager, der har brugs, vuggestue og medborgerhus. Nærmeste skole findes i Egebæk-Hviding, som ligeledes har dagtilbud, indkøbsmuligheder og fritidsfaciliteter. Køreturen til stemningsfulde Ribe tager desuden kun små ti minutter.

Lyder denne ejendom som noget for dig? Kontakt Ribe Mæglerne allerede i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise boligen frem!

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: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025



Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

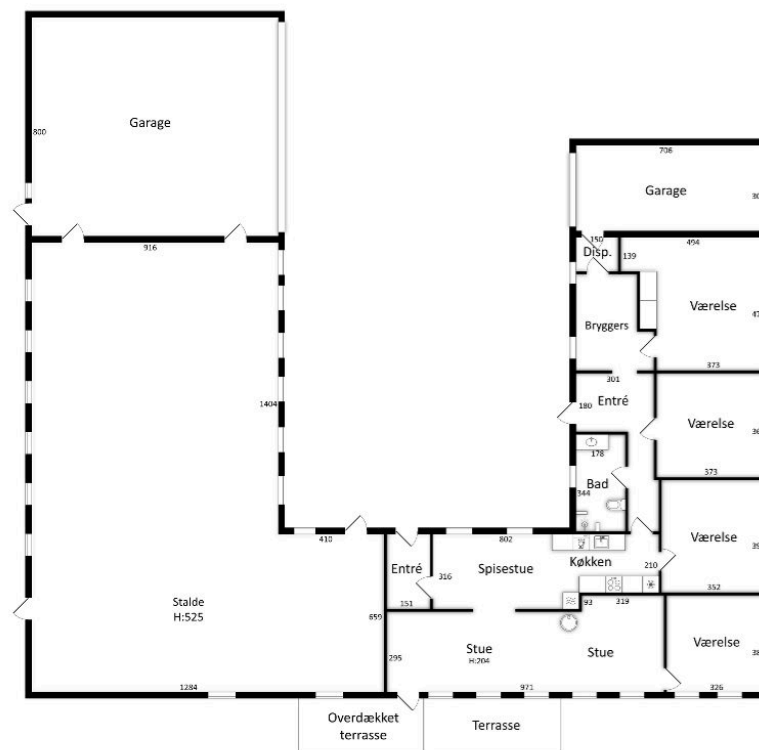
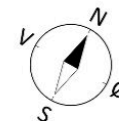
Dato: 17.3.2025



Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025

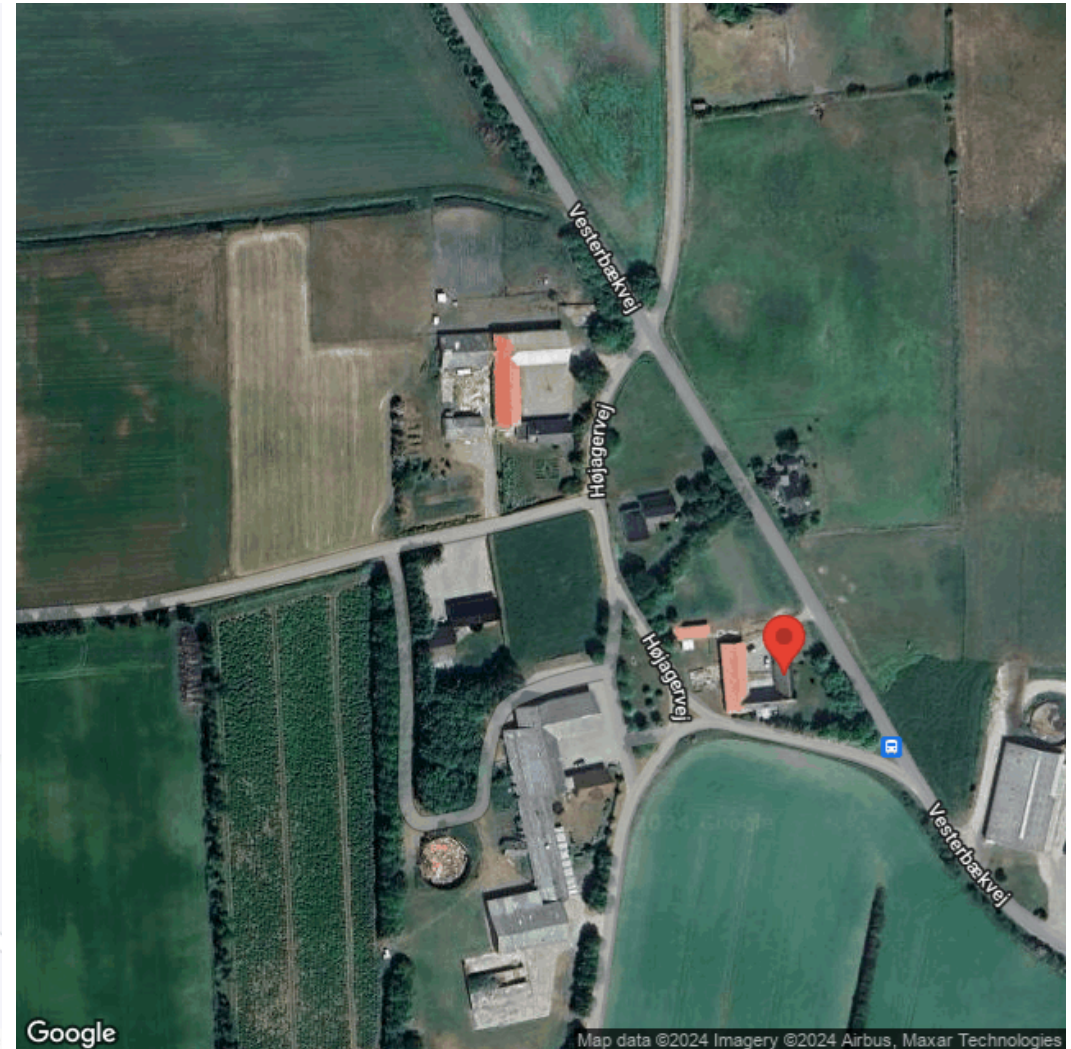




Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025



Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 9 Roager Ejerslav, Roager
BFE-nr.: 5212428
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1870 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 984.000,00

Grundværdi: 330.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 787.200,00

Grundlag for grundskyld: 264.000,00

* 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: Senz

type: Ovn mærke: Electrolux

type: Køleskab mærke: Blomberg

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Kogeplade mærke: Ukendt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	4946 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	152 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	430 m ²
-heraf Udhus	80 m ²
-heraf Udhus	225 m ²
-heraf Udhus	75 m ²
-heraf Udhus	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplan: Landområde nord for Roager

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000,00 Forbrug: 1.500 liter fyringsgasolie + 2 paller træbriketter

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er udregnet ud fra en dagspris på 1.000 liter fyringsgasolie d. 12.07.2024 på kr. 12.740 + briketpris på kr. 2.500 pr. palle

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

Dato: 17.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.014,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	725.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.613,60	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2024	kr. 9.163,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.250,00
Renovation 2024	kr. 3.105,00	I alt	kr.	738.250,00
Røttekæmpelse 2024	kr. 177,04			
Skorstensfejning 2024	kr. 1.305,38			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.378,74			

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: 40.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 4.101 md./ 49.214 år. Netto ekskl. ejerudgift: 3.270 md./ 39.240 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Vesterbækvej 20, Vesterbæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 1970000676
Ejerudgift/md.: kr. 1.698

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: