



V Vedsted Vej 27
Egebæk
6760 Ribe

| | |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS | 1.098.000 |
| UDBETALING | 55.000 |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 6.173 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT | 4.922 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 1.422 |
| BOLIGAREAL | 122 m ² |
| GRUNDAREAL | 1.563 m ² |
| VÆRELSE | 4 |
| ANTAL PLAN | 1 |
| BYGGEÅR | 1956 |
| SAGSNUMMER | 1970000289 |
| EJENDOMSTYPE | Villa |
| ENERGIMÆRKE | E |



Salgsopstilling

Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Centralt placeret i Egebæk-Hviding, inviterer denne etplans familievilla til et moderne hjem, der kontinuerligt er blevet opdateret. Udenfor tilbyder ejendommen en dejlig have, ideel til leg og afslapning. Velkommen til!

Den velplanlagte indretning består af en lys entré, 3 komfortable værelser, et stort køkken-alrum, en åben stue forbundet med alrummet, et badeværelse og et bryggers med delvist fyrrumfunktion.

Villaens hjerte er det åbne køkken fra Nettoline, der skaber et hyggeligt samtalemiljø, der forener familiens aktiviteter i en travl hverdag.

Huset blev malet i 2020, og taget blev udskiftet i 2019, mens vinduerne er delvist udskiftet. Udenfor præsenterer haven sig med niveaudeling, en sydvendt fliseterrasse og en forhave med græsplæne.

Beliggenheden på V Vedsted vej byder på alt, hvad familien behøver; et velfungerende landsbymiljø med en god skole op til 6. klasse, indkøbsmuligheder, offentlig transport samt et aktivitetscenter. Desuden er Vadehavet og skøn natur ideel til hyggelige gåture.

Lyder denne velholdte og moderne bolig som noget for jer? Ribe Mæglerne fremviser alle ugens dage. Book allerede en fremvisning i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi ses!

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.

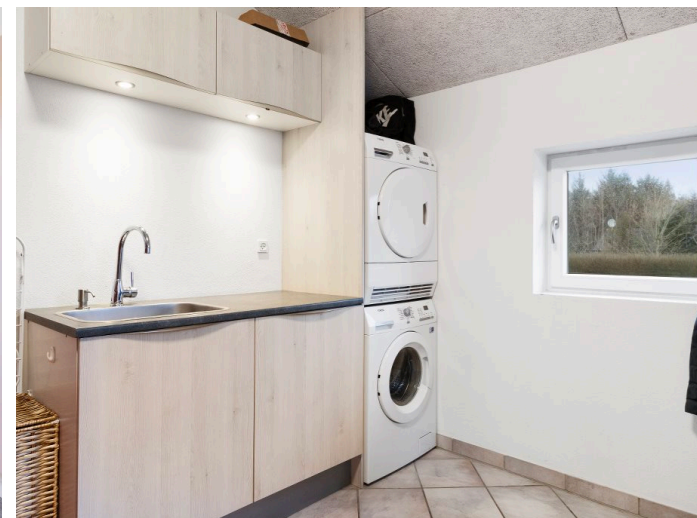
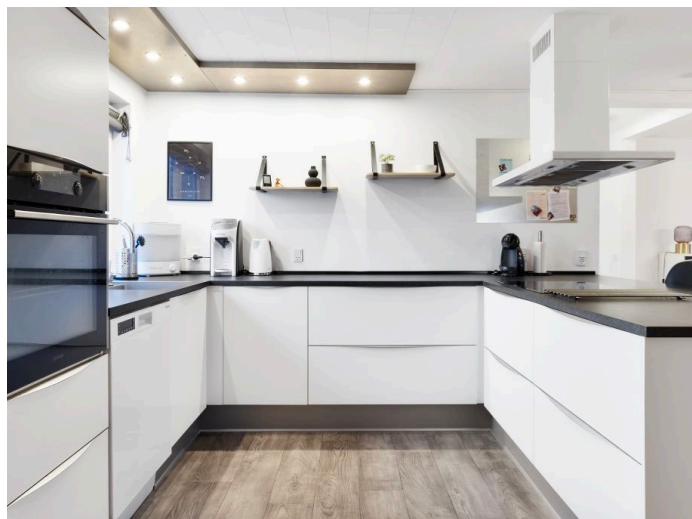
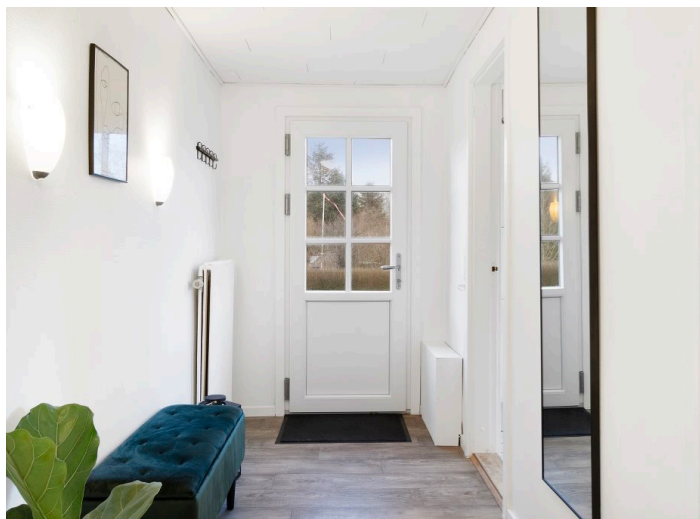
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 197000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025



Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 197000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

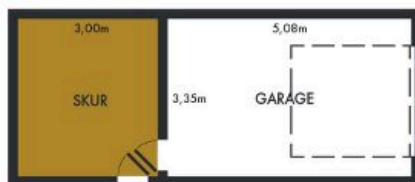
Dato: 11.4.2025



Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 92g V. Vedsted By, V. Vedsted
BFE-nr.: 5063219
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 654.000,00
Grundværdi: 401.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 523.200,00
Grundlag for grundskyld: 320.800,00

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

Arealer*

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør: | 1563 m ² |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 122 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 0 m ² |
| Boligareal i alt: | 122 m ² |
| Andre bygninger: | 39 m ² |
| -heraf Garage | 29 m ² |
| -heraf Udhus | 10 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan 2022-2034
Egebæk, Vester Vedsted Vej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Kogeplade (induktion) mærke: Blomberg
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025

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: Det er en betingelse for dækningen Bygningsbrand, at biobrændsels- eller stokerfyranlægget opfylder kravene i Brandteknisk Vejledning nr. 32.4.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800,00 Forbrug: 4,8 Ton træpiller + el

Udgiften er beregnet i år: 2021

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

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

Olietank

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt og aflændet i 2016.

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: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | | |
|--|---------------|---|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering | kr. 2.668,32 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.098.000,00 |
| Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering | kr. 3.175,92 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 8.450,00 |
| Husforsikring | kr. 6.804,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.154,00 |
| Renovation | kr. 3.105,00 | I alt | kr. | 1.113.604,00 |
| Røttekæmpelse | kr. 48,98 | | | |
| Skorstensfejning | kr. 1.260,45 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 17.062,67 | | | |

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.173 md./ 74.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.922 md./ 59.070 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: 11.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: V Vedsted Vej 27, Egebæk, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 1970000289
 Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 11.4.2025

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 fradragkonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Obl.lån | 785.395,36 | 785.395,36 | 627.727,24 | DKK | 1,50 | 39.648,81 | 28,00 | 4,23 | 0 | | | |