



Trojelsvej 50
6760 Ribe

PRIS	1.575.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.762
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.989
EJERUDGIFT (MD.)	1.295
BOLIGAREAL	111 m ²
KÆLDERAREAL	67 m ²
GRUNDAREAL	895 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1928
SAGSNUMMER	1970000497
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om at erhverve en renoveret villa, hvor fokus har ligget på det stilfulde udtryk og moderne boligindretningstendenser er integreret i udformningen af de forskellige rum? Så se nærmere på denne skønne bolig på Trojelsvej 50! Her får I 111 m² bolig og yderligere 67 m² kælder, alt sammen flot renoveret fra kælder til kvist.

Ejendommen står skarpt både ude og inde. I 2016 blev taget udskiftet, nye vinduer isat, og facaderne vandskuret, så de matcher den flotte udendørs terrasse – perfekt til både solrige dage og hyggelige aftener med udsigt over den 895 m² store, private have.

Indenfor fortsætter det stilrene udtryk. I stueplan finder I en lys entré, som fører jer videre til det åbne køkken-alrum – husets samlingspunkt. Køkkenet er elegant og praktisk indrettet med troldekt-lofter og inventar fra Invita. Herfra er der en naturlig overgang til stuen, hvor I kan nyde udsigten og trække ud på terrassen.

1. salen rummer et stort soveværelse med hems og en smart garderobeløsning, et regulært værelse samt et stilfuldt badeværelse. Med loft til kip og fritlagte bjælker emmer førstesalen af charme og giver rummene en ekstra dimension af lys og luft. Kælderetagen er ikke registreret som bolig, men byder på et rummeligt bryggers, et flot badeværelse og to disponible rum.

Kælderen kan desuden tilgås udefra, og fungerer som en praktisk indgang i hverdagen med god plads til at få flyverdragter eller arbejdstøj af.

Ude finder I en carport med et tilknyttet redskabsrum, og haven er omkranset af en hæk, der sikrer privatliv. Den ugenerte have har masser af plads til både leg og afslapning – perfekt til en familiedag med boldspil og et godt glas vin på terrassen.

Alt i alt, en super skøn bolig, der kun venter på sine nye ejere. Ribe Mæglerne står klar til at fremvise alle ugens dage. Ring til os allerede i dag på tlf. 92 92 67 60 – vi glæder os til at vise jer rundt!

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: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025



Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025



Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025



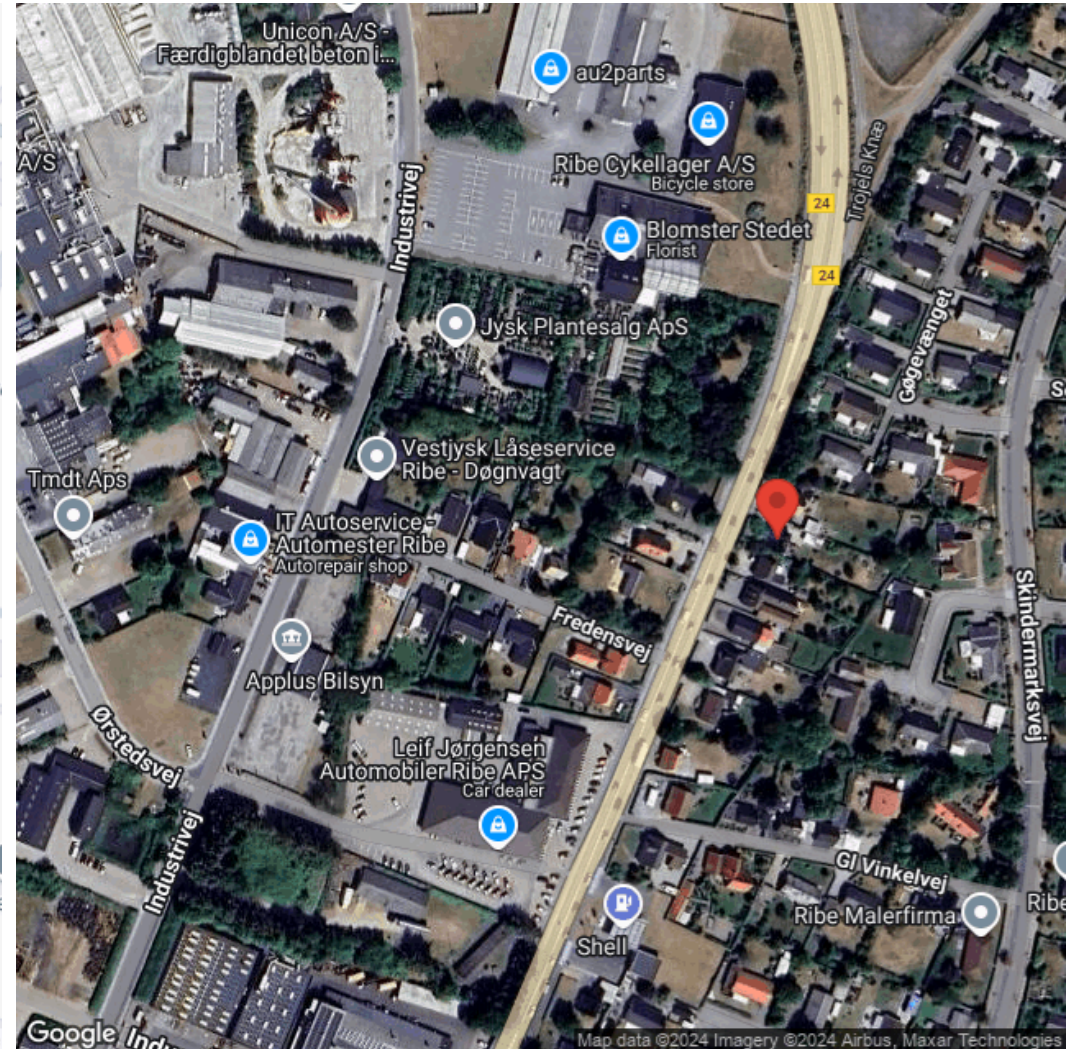
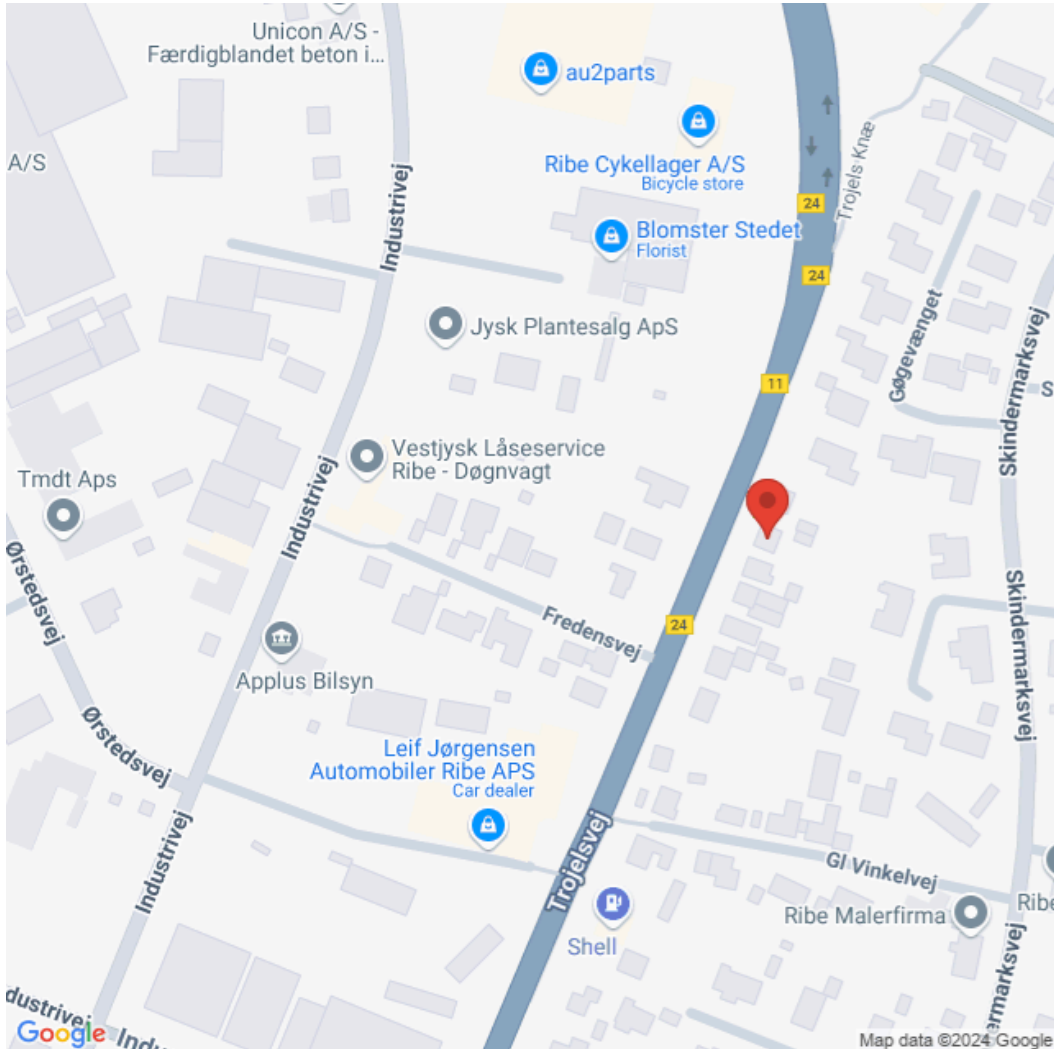
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 197000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025



Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 469d Nørremarken, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5751713
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.234.000,00
Grundværdi: 382.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 987.200,00
Grundlag for grundskyld: 305.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	895 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	67 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.11.1979 Dok om byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Nørremarkens boligområde

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: Source

type: Ovn mærke: Studioline

type: Kogeplade mærke: Siemens

type: Opvaskemaskine mærke: Gorenje

type: Emhætte mærke: Siemens

type: Fryser mærke: bemærkninger: IKKE funktionsdygtig!

type: Quooker mærke: bemærkninger: IKKE funktionsdygtig!

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025

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: Forsikringen dækker ikke skade eller følgeskade på organiske bygningskonstruktioner/ byggematerialer i kælderen efter skybrud, tøbrud eller nedbør i øvrigt. Dette gælder også ved opstigning af grund- eller kloakvand. Organiske bygningskonstruktioner/byggematerialer kan fx være trægulve, laminatgulve, isoleringsvægge, gipsvægge, o.lign.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.660,00 Forbrug: 19.980 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

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 særligt opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten afblændet.

Hårde hvidevarers funktionsdygtighed

Køber gøres særligt opmærksom på, at følgende på ejendommen værende fryser samt quooker ikke er funktionsdygtige.

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: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.034,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.575.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.025,44	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 4.344,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.350,00
Renovation	kr. 3.105,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376,00
Røttekæmpelse	kr. 24,94	I alt	kr.	1.601.726,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.534,10			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.762 md./ 105.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.989 md./ 83.863 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: 28.3.2025. 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: Trojelsvej 50, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 1970000497
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 31.3.2025

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.165.592,92	1.246.974,43	1.184.376,31	DKK	3,44	75.110,89	28,00	9,18				