



Toftlundvej 58  
Høm  
6760 Ribe

---

PRIS	895.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.033
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.012
EJERUDGIFT (MD.)	2.603
BOLIGAREAL	167 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	8.095 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1850
SAGSNUMMER	1970000640
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	G



## Salgsopstilling

Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025



### Beskrivelse:

Er du klar til at skabe dit drømmeliv på landet med masser af plads og mulighed for at sætte dit personlige præg? Så er Toftlundvej 58 stedet for dig. Velkommen til!

Ejendommen byder på hele 1.062 m<sup>2</sup> udbygninger, herunder en lade, flere stalde og forskellige garager, som giver et væld af muligheder. Stuehuset stammer fra 1850 og blev ombygget i 1946. Flere af udbygningerne har indmurede gesimser og bondevinduer, som giver et charmerende og flot udtryk.

Indendørs finder du i stueplan en entré, et køkken med spiseplads, en stor stue, et praktisk bryggers, et badeværelse og tre værelser. Førstesalen rummer tre værelser og et badeværelse med badekar. Boligens interiør er præget af ældre tid, men de synlige bjælker og delvist skiftede vinduer giver et rustikt og hyggeligt præg.

Stuehuset og udbygningerne trænger til en kærlig hånd, men med den attraktive pris og rummelige planløsning er der rig mulighed for at sætte dit eget præg og skabe en fantastisk bolig i de skønne omgivelser.

Ejendommen ligger 8 kilometer fra Ribe i landlige omgivelser. I Ribe finder du et væld af faciliteter, herunder skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og meget mere.

Lyder denne ejendom som noget for dig? Book en fremvisning i dag på telefon 92 92 67 60 – vi glæder os til at vise dig 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: Thomas Gerken

Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025



Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025





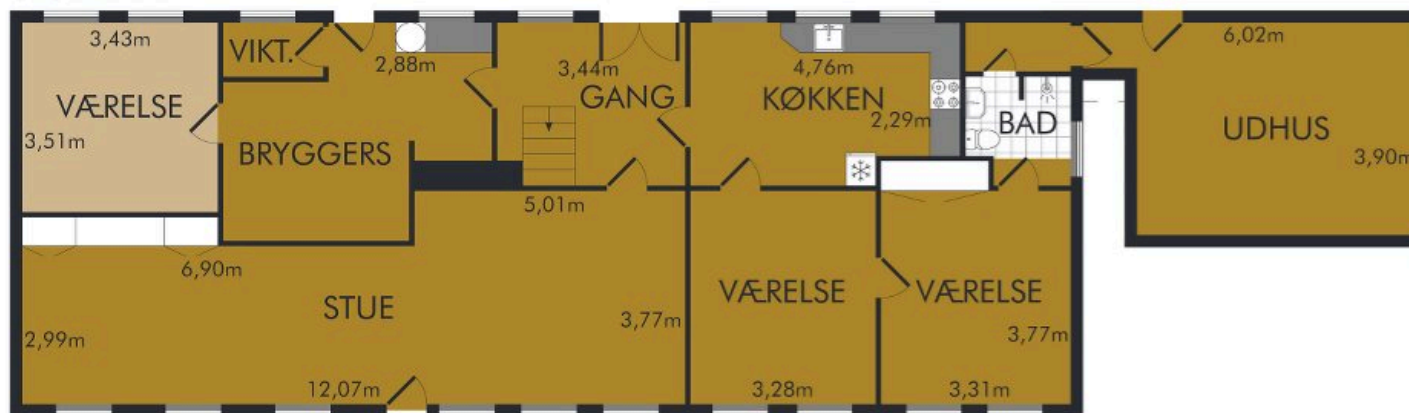
Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025



### STUEPLAN

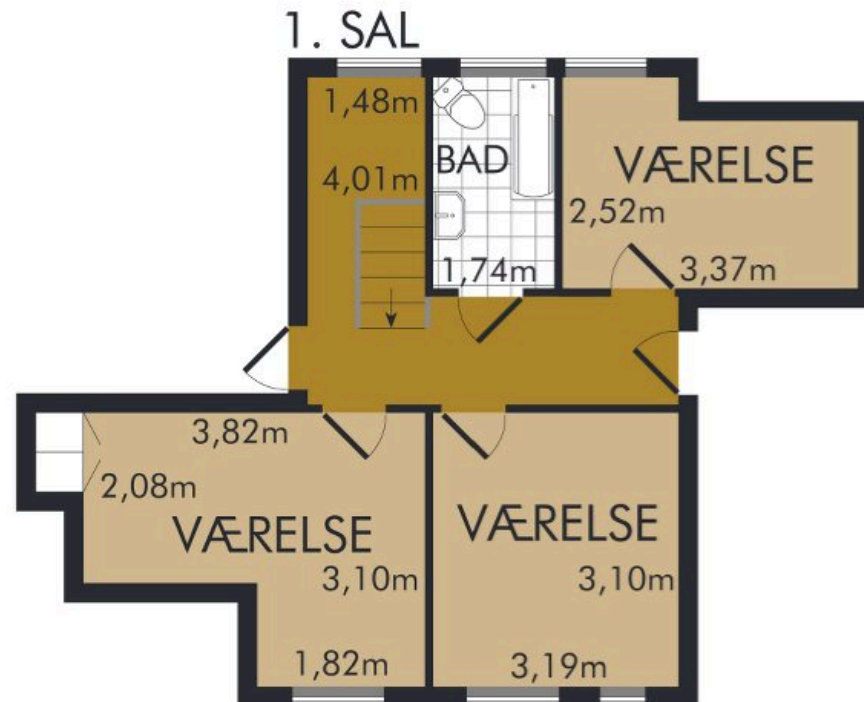
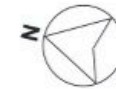




Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

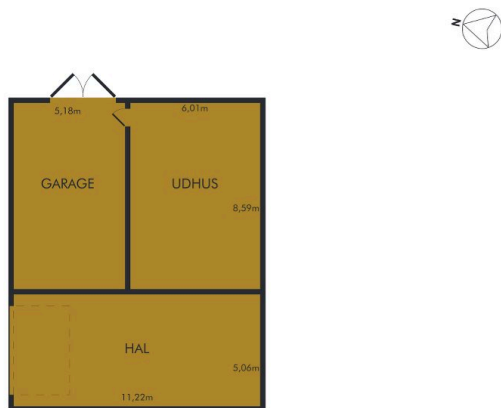
Dato: 24.3.2025



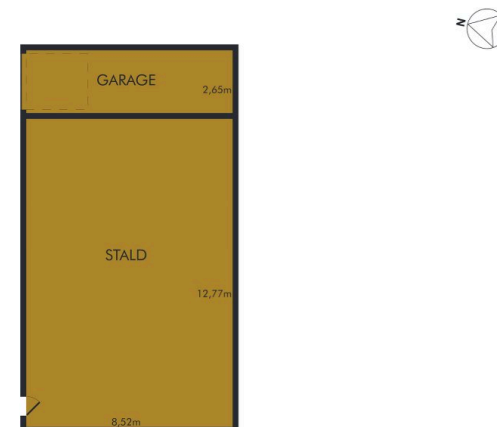
Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

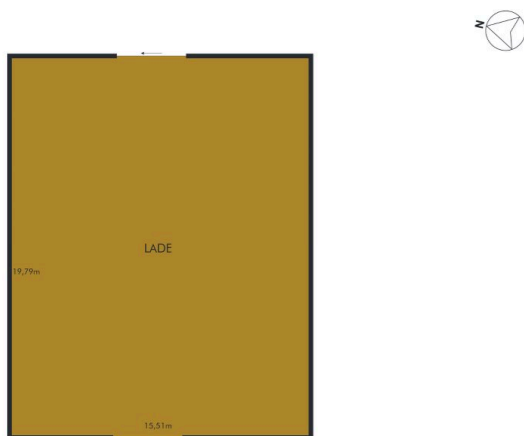
Dato: 24.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

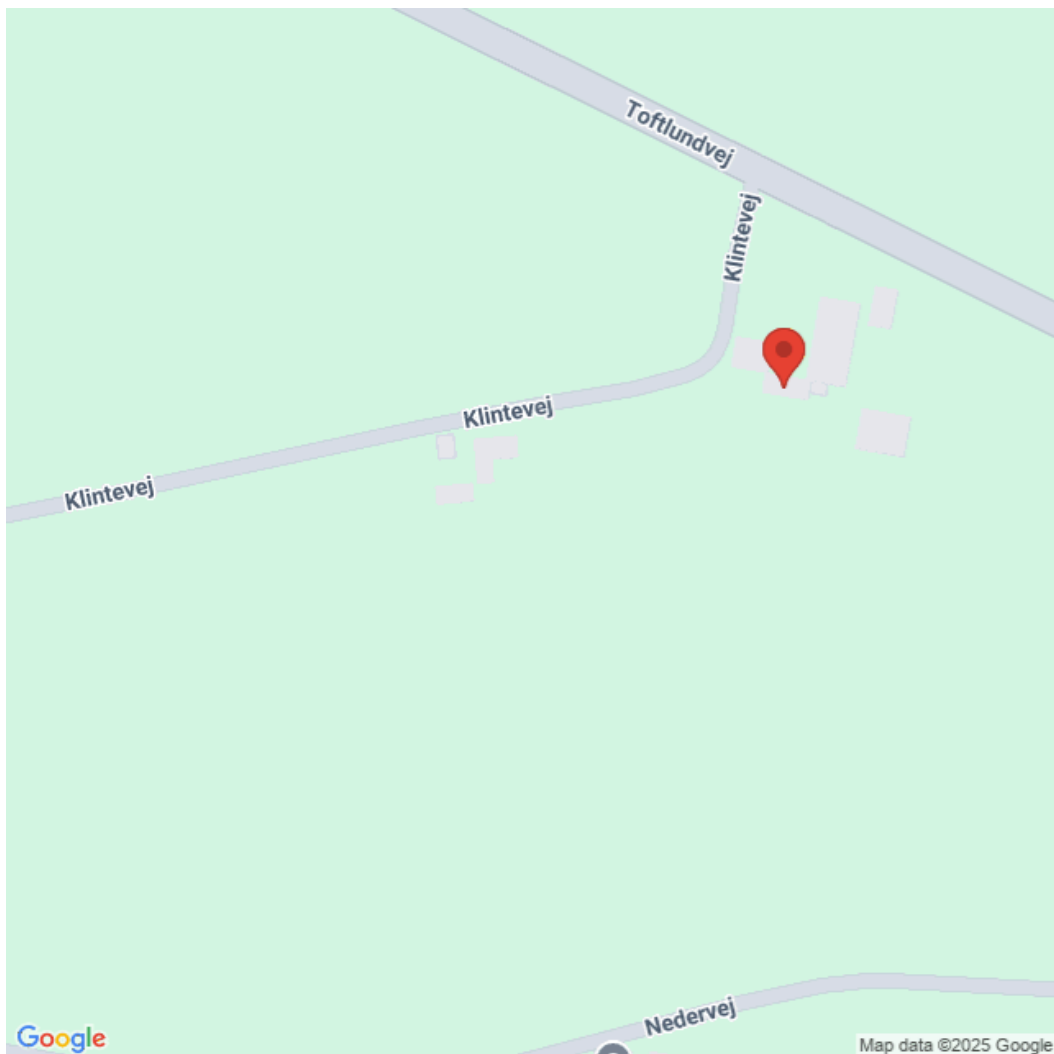


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025







Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Esbjerg  
Matr.nr.: 3ag Høm By, Seem  
BFE-nr.: 10169815  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1850 / 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.335.000,00  
Grundværdi: 375.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.068.000,00  
Grundlag for grundskyld: 300.000,00

\* 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: Komfur mærke: Voss

type: Emhætte mærke: Ecoline

type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	8095 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	137 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	30 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	167 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	1062 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	398 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	154 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	89 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	112 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	309 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

**Servitutter:**

20.4.1977 Dok om adgangsbegrænsning mv  
15.11.1978 Dok om byggelinier mv  
18.8.2004 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplan: Landområde ved Lidenbanke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025

#### 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:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: G

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Kloakforhold**

SOP: Nedsivning til sivedræn

##### **Landbrugspligt**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er landbrugspligt på ejendommen.

Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler.

##### **Olietanke**

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes to overjordiske olietanke på ejendommen.

##### **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: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.446,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.970,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Ejendomsforsikring 2025	kr. 18.356,64	I alt	kr.	902.250,00
Renovation 2025	kr. 3.505,00			
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 451,42			
Skorstensfejning 2025	kr. 511,22			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.241,08			

#### 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: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 5.033 md./ 60.394 år. Netto ekskl. ejerudgift: 4.012 md./ 48.148 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: Toftlundvej 58, Høm, 6760 Ribe  
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 1970000640  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.603

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	181.336,52	181.336,52	181.336,52	DKK	5,00	26.345,60	9,25	8,92	0			