



Lundvadvej 6
Obbekær
6760 Ribe

PRIS	998.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.599
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.464
EJERUDGIFT (MD.)	1.325
BOLIGAREAL	155 m ²
GRUNDAREAL	1.694 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1968
SAGSNUMMER	1970000426
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lundvadvej 6 – en sand oase for familien eller parret, der søger en bolig med optimal planløsning.

Ved ankomsten mødes vi af en bred grusbelagt indkørsel, der nemt fører ned til den store garage. Forhaven er smagfuldt anlagt og reflekterer ejendommens velholdte karakter.

Planløsningen er funktionel og inkluderer et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, der fører til husets køkken-alrum. Herfra er der adgang til boligens fordelingsgang, hvorfra de fleste af villaens rum nås, herunder tre værelser, badeværelse og den formelle gæsteentré. Køkken-alrummet er lyst og lækkert med spiseplads adskilt fra køkkenet via en halvmur. Her er direkte udgang til en flisebelagt terrasse mod øst.

Den rummelige opholdsstue har plads til flere sofaarrangementer og et større spisebord, perfekt til sammenkomster med familie og venner. Store vinduespartier lader naturligt lys strømme ind og giver adgang til en dejlig træterrasse, hvor udendørslivet kan nydes i fulde drag.

Den velplejede have strækker sig fra opholdsområderne og byder på en stor græsplæne samt forskellige beplantninger, der både indbyder til havearbejde og leg.

Ejendommen inkluderer desuden to store garager, hvoraf den ene er indrettet som værksted. Det store areal af de to garager sikrer mange anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden er ideel for jer, der ønsker at bo tæt på naturen og samtidig kun 6 km fra Ribe. Her kan hverdagens behov nemt dækkes med indkøb, skole, pasningsmuligheder, offentlig transport og meget mere.

Er I klar til at opleve denne velholdte villa? Book allerede en fremvisning i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os 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: Thomas Gerken

Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 197000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025



Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

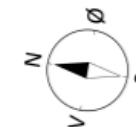
Dato: 24.3.2025



Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025

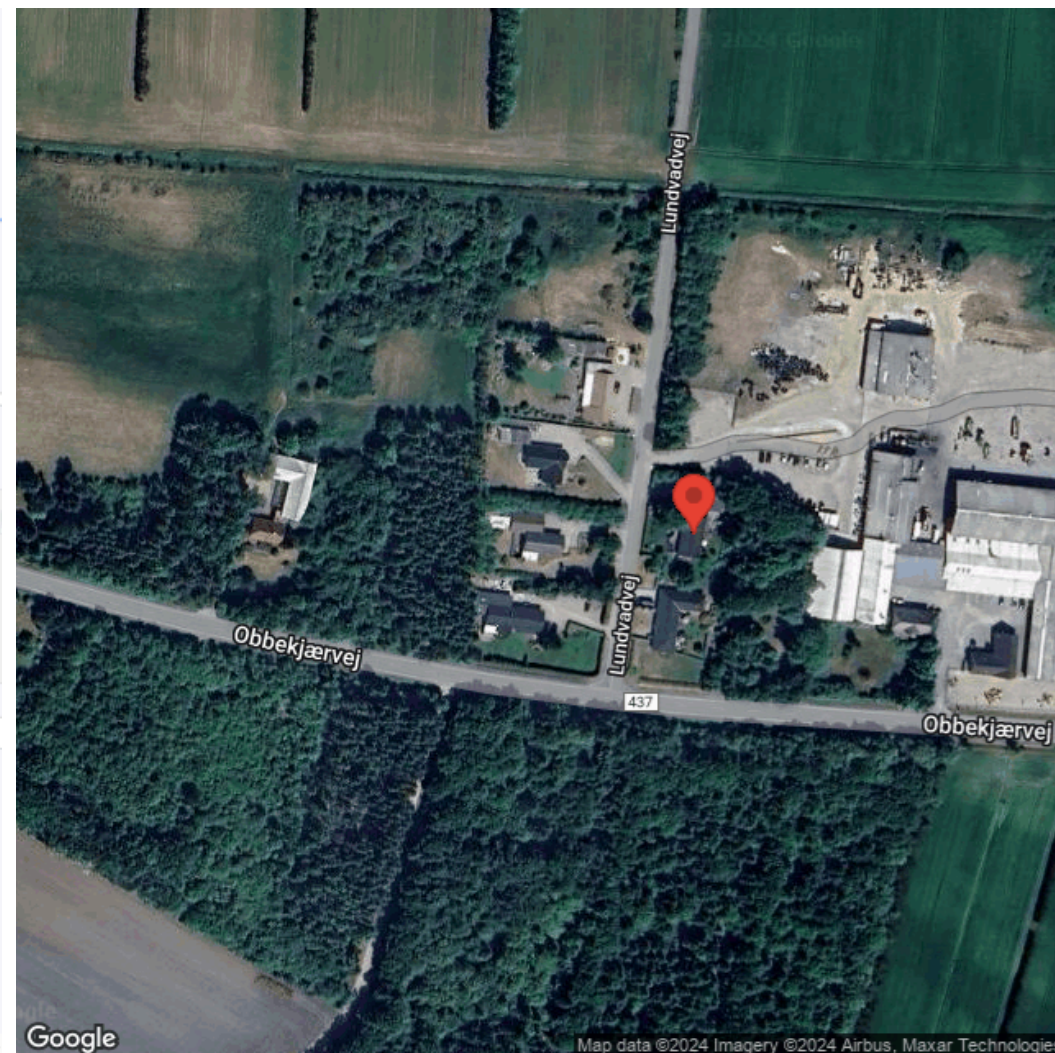
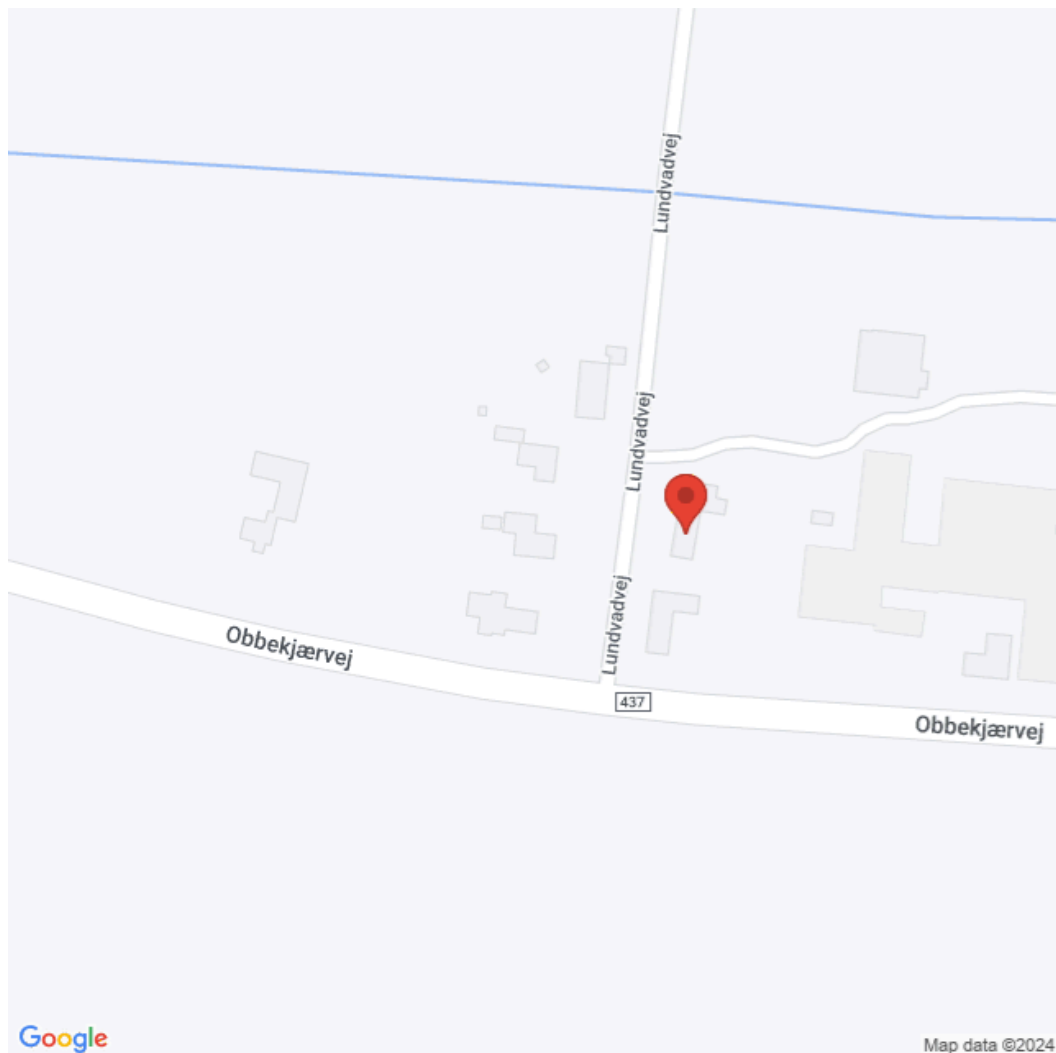




Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025





Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 10I Obbekær By, Obbekær
BFE-nr.: 5059994
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme + luft-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1968 / 1982

Arealer*
Grundareal udgør: 1694 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 155 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 72 m²
-heraf Garage 37 m²
-heraf Garage 35 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 983.000,00
Grundværdi: 265.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 786.400,00
Grundlag for grundskyld: 212.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Gram
type: Kogeplade mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: AEG

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.7.1982 Dok om carport/garage mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Jordbrug vest for Obbekær
Kommuneplan: Natur nord for Obbekær

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000,00 Forbrug: 10.353 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret: spildevand".

Brændeovn

FØR 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Skovbyggelinje

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende inden for en gældende skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove.

Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
Ejerudgift/md.: kr. 1.325

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.010,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.098,80	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.453,57	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.850,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.012.850,00
Røttekæmpelse 2025	kr. 85,09			
Skorstensfejning 2025	kr. 1.143,54			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.903,64			

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: 5.599 md./ 67.187 år. Netto ekskl. ejerudgift: 4.464 md./ 53.569 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: Lundvadvej 6, Obbekær, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 1970000426
 Ejerudgift/md.: kr. 1.325

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,37			0				