



Haderslevvej 116

Seem

6760 Ribe

---

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| PRIS                     | 2.098.000              |
| UDBETALING               | 105.000                |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 11.867                 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 9.415                  |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 1.978                  |
| BOLIGAREAL               | 166 m <sup>2</sup>     |
| GRUNDAREAL               | 133.012 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 3                      |
| ANTAL PLAN               | 1                      |
| BYGGEÅR                  | 1677                   |
| SAGSNUMMER               | 1970000396             |
| EJENDOMSTYPE             | Boliglandbrug          |
| ENERGIMÆRKE              | F                      |



## Salgsopstilling

Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025



### Beskrivelse:

Søger du en flot stråtækt landlig ejendom, som er omgivet af skøn natur og samtidig beliggende kun 5 kilometer fra Ribe? Så bør du kigge nærmere på denne idylliske herlighed på Haderslevvej 116. Velkommen til!

Det enestående ved ejendommen er uden tvivl det udtryksfulde stuehus, som er holdt i en charmerende og stemningsfuld stil med synlige bjælker og trægulve kombineret med moderne tendenser, som det lyse køkken og badeværelse. Liebhaveri som skal opleves.

Ud over det imponerende stuehus inkluderer ejendommen også et grovkøkken og ekstra opbevaringsplads i den gamle stald, samt et værksted med loft til kip, der i øjeblikket fungerer som snedkerværksted. Dele af bygningerne, som de nuværende ejere anvender til kræmmermarked, kan også med fordel omdannes til en gildesal eller stald til hestehold.

Allerede fra man træder ind ad døren i entréen, kan man fornemme den helt særlige atmosfære, der hviler i denne lyse og indbydende bolig. Indretningen fordeler sig på et rummeligt bryggers, hvorfra vaskerum, badeværelse og køkken tilgås. Køkkenet er et hyggeligt samtalekøkken med spiseplads. Herfra får vi adgang til husets gæsteentré, som også rummer et viktualierum. Fortsætter vi videre kommer vi ind i den kombinerede spise- og opholdsstue.

Planløsningen byder desuden på et rummeligt soveværelse med walk-in closet, et værelse og et teknikrum i forlængelse af vaskerummet. Der er direkte adgang til husets grovkøkken fra vaskerummet.

Omkring ejendommen udfolder haven sig med et flot orangeri, køkken have og et stort areal udlagt i græs. Det er ligeledes muligt at drikke en kopkaffe i læ af vinden i den hyggelige gårdsplads, der dannes af ejendommens tre længer. Den resterende del af de 13 hektar jord er lejet ud for omkring 28.000 kr. årligt, hvor lejen kan opsiges med kort varsel.

Dette er kort sagt en bolig for familien, der holder af natur og åbne vidder, og som ønsker at bo med god plads omkring sig. Lyder denne skønne ejendom som noget for dig eller har du nogle yderligere spørgsmål? Vi sidder klar 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.

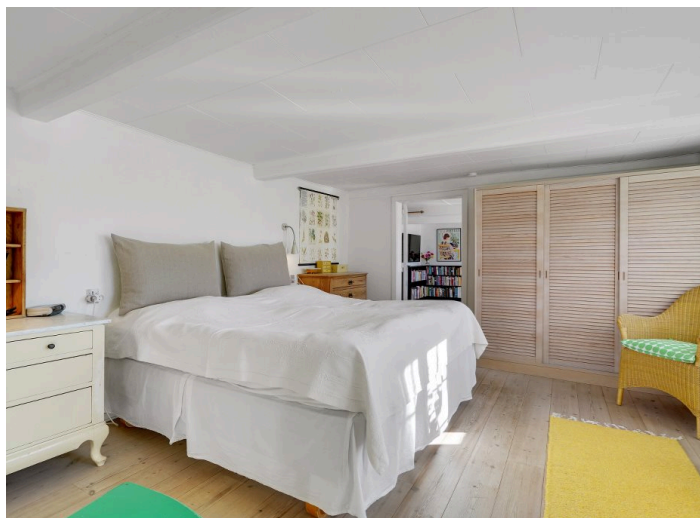
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025



Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025





Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

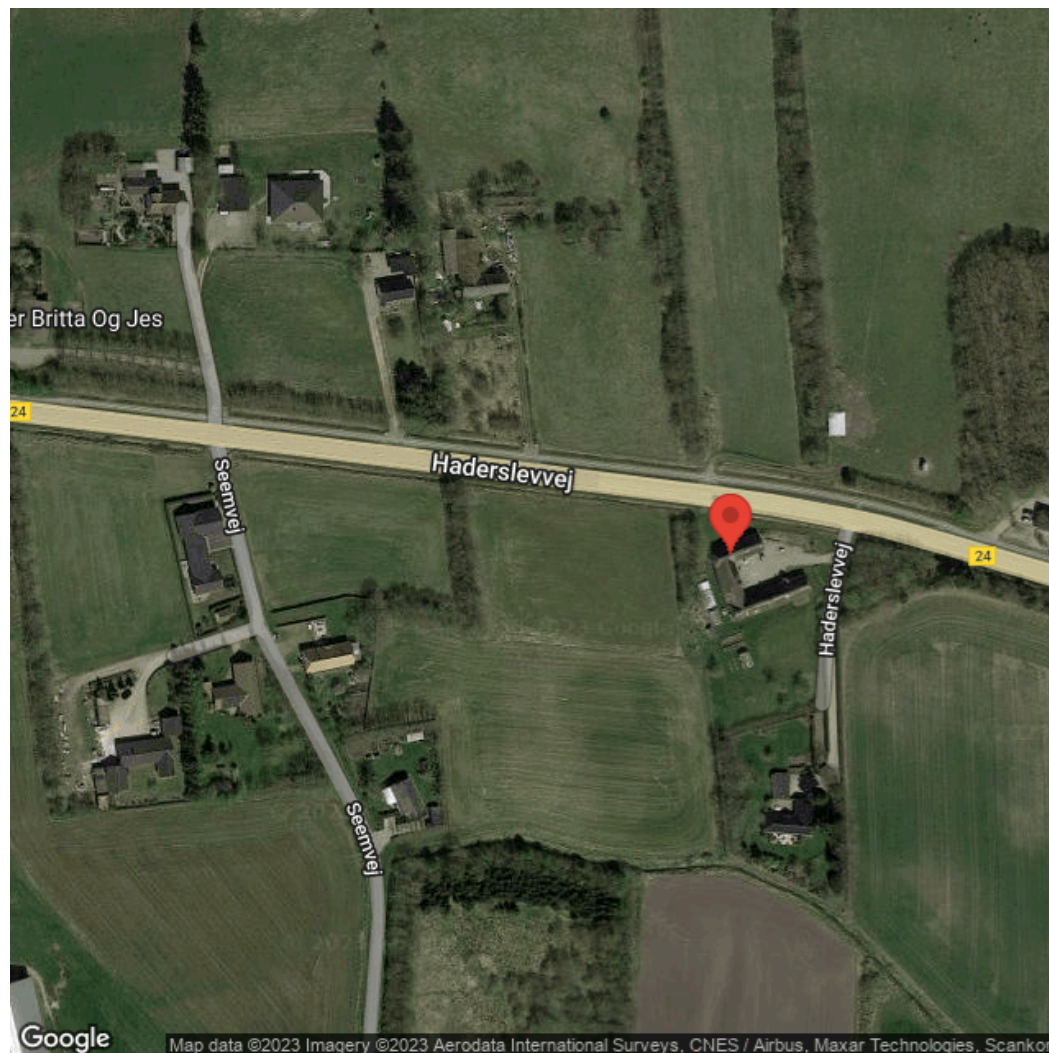
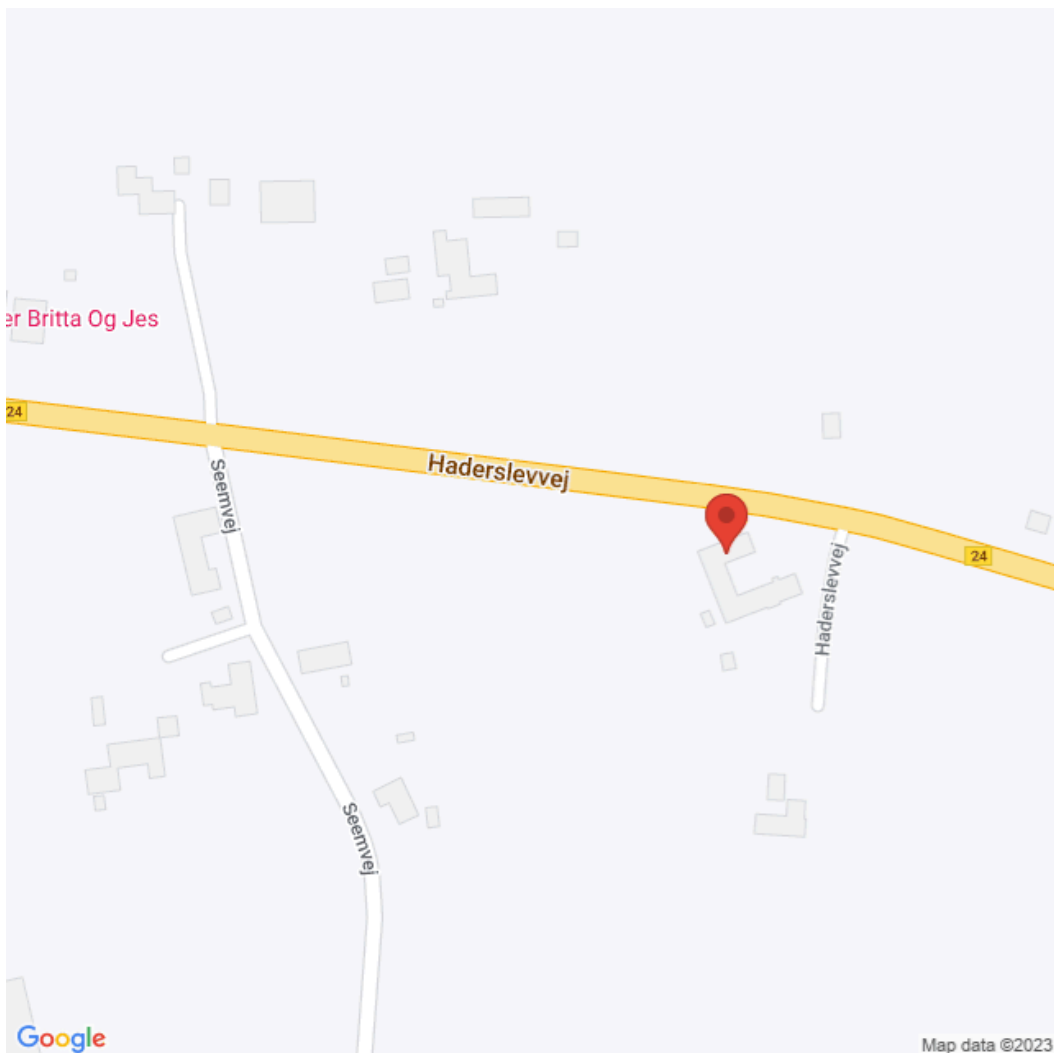
Dato: 27.3.2025



Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025



Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Esbjerg Kommune  
Matr.nr.: 3a Seem By, Seem m.fl.  
BFE-nr.: 8410506 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig & privat-fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1677

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.238.000,00  
Grundværdi: 361.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 990.400,00  
Grundlag for grundskyld: 288.800,00

\* 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: Emhætte mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Liebherr  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Komfur mærke: Electrolux

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Grundareal udgør:                         | 133012 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                              | 215 m <sup>2</sup>    |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                     | 166 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:                              | 0 m <sup>2</sup>      |
| Udnyttet tagetage:                        | 0 m <sup>2</sup>      |
| Boligareal i alt:                         | 166 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:                          | 382 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Tiloversbleven<br>landbrugsbygning | 382 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

23.2.1927 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
19.12.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3 A  
22.12.1981 Dok om byggelinier mv  
22.1.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
12.10.2022 Deklaration om spildevandsanlæg

##### **Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan: Seem, Seemvej  
Kommuneplan: Seem Haderslevvej Syd  
Kommuneplan: Natur Seem By syd

##### **Alle matrikelnumre**

3a Seem By, Seem  
3o Seem By, Seem  
5 Seem Holmenge, Seem

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej



Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00 Forbrug: 5 ton træpiller + 6 rummeter brænde

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er anslået ud fra en pris på 2.500 kr./900 kg træpiller samt 6.000 kr. for 6 rummeter brænde.

#### 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: F

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Kloakforhold**

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

##### **Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer**

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje, en sø- og åbeskyttelseslinje samt et beskyttet sten- og jorddige.

##### **Natur, skov og landbrug**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på flere af ejendommens matrikler er registreret beskyttet natur samt udpeget internationale naturbeskyttelsesområder i forhold til Natura 2000.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.**

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 boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.238.000,00.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 361.000,00.

... Fortsættes på side 5





Adresse: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025

| Ejerudgift 1. år:                          | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:   |
|--|---------------|---|
| Ejendomsværdiskat Foreløbig 2023-vurdering | kr. 5.051,04  | Kontantpris/udbetaling  |
| Grundskyld Foreløbig 2023-vurdering        | kr. 2.859,12  | Tinglysningsafgift af skødet, anslået   |
| Husforsikring Anslået                      | kr. 10.000,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   |
| Renovation 2025                            | kr. 3.505,00  | I alt   |
| Røtdebekæmpelse 2025                       | kr. 237,57    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                          |
| Skorstensfejning 2025                      | kr. 2.083,68  | udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder |
| Ejerudgift i alt 1. år:                    | kr. 23.736,41 | kurssikring og bankgarantistillelse mv.   |

#### 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.867 md./ 142.408 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.415 md./ 112.983 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: 27.3.2025. 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: Haderslevvej 116, Seem, 6760 Ribe  
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 1970000396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.978

Dato: 27.3.2025

**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 |
|-------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NYKREDIT REALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 2,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 356.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.