

**REAL**



## Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>108</b>
Kontantpris	<b>495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.194</b>	Grund m2	<b>817</b>
Byggear	<b>1944</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **7031488**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / [www.realmaeglerne.dk/7100](http://www.realmaeglerne.dk/7100)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026



### Beskrivelse:

Søger I en prisbillig bolig, hvor der er plads i budgettet til, at I kan udleve jeres øvrige drømme, så bør I kigge nærmere på denne villa.

Her får I nemlig muligheden for at bosætte jer i et roligt og hyggeligt lokalsamfund med Vejle, Billund, Kolding og Vejen, samt motorvejsnettet indenfor ca. 15/20 min. kørsel. Huset ligger i byen Vester Thorsted nogenlunde midt mellem byerne Egtved, Bække og Vorbasse. Disse byer ligger indenfor 5 minutters kørsel i bil og her finder I både gode handelsbutikker, flere indkøbsmuligheder, vuggestue, børnehave, skole, idrætsfaciliteter og meget mere. Desuden er der gode busforbindelser næsten lige udenfor hoveddøren.

Boligen præsenterer sig i 2 plan og fremstår udvendigt i den originale stil med tegltag, røde mursten. Indvendig byder huset på 2 værelser på 1 salen og et praktisk køkken, spisestue, opholdsstue, bad og bryggers i grundplanen.

Udvendig er der en anlagt en stor indkørsel, hvor der er god plads til parkering. Carporten er bygget sammen med huset og giver et skønt overdækket areal og overdækket indgangsparti. Haven er super hyggelig og nem at holde, så I kommer helt sikkert til at få mange gode timer herude, når børnene spiller bold med vennerne og I nyder tilværelsen på terrassen. Der er desuden et udhus til haveredskaber.

### Indretning:

Overdækket indgangsparti og videre adgang til entréen med trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til badeværelse med bruseniche. I grundplanen rummer huset en spisestue hvorfra der via en fransk dobbeltdør er videre adgang til stor opholdsstue. Fra opholdsstuen kan I gå videre ud på den sydvendte terrasse.

Det fine køkken er ca. 20 år gammelt og praktisk indrettet. Fra køkkenet er der videre udgang til sidebygning der indeholder husets bryggers. Fra trappen i entréen kan I gå op på 1. sal der indeholder et repos, et værelse og et soveværelse.

### 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.

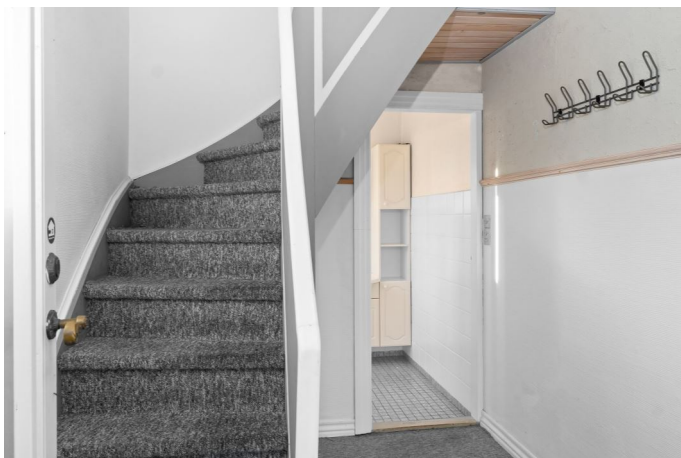
Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026





Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026





Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026

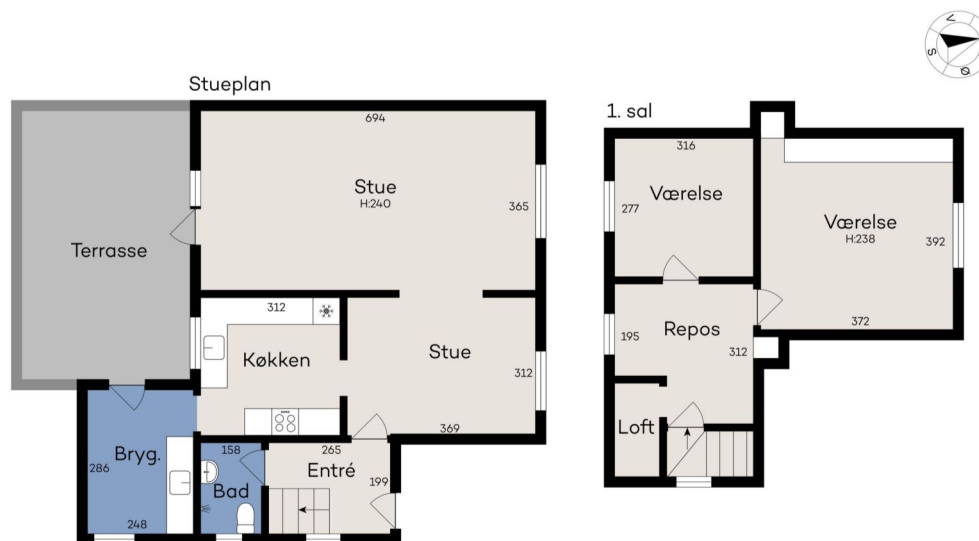




Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejen  
Matr.nr.: 4 I V. Torsted, Veerst  
BFE-nr.: 5030664  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvare, flydende brændsel  
Opført/ombygget år: 1944

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 493.000 kr.  
Grundværdi: 173.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 394.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 138.400 kr.

**Arealer\***

Grundareal: 817 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 40 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Integreret Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1960 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, oversigt mv  
Nr. 2 lyst d. 10.09.1980 Dok om byggelinier mv  
Kommuneplan/rammeområde: 19.B.02

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
**Køleskab, indbygningsovn, komfur, emhætte**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.534 Forbrug: 2.650,00 L  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, flydende brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Energimærke F.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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 2025.

##### **Ejendomsværdiskat**

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

##### **Olietank**

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en "allerede tømt og sandfyldt" olietank på ejendommen.

Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.011	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Husforsikring	kr.	6.986	Købers egen rådgiver anslået	kr.	5.500
Renovation	kr.	3.591	I alt	kr.	505.350
Skorstensfejning	kr.	423			
Rottebekæmpelse	kr.	71			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		14.328			

**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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.150 md./ 37.803 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.474 md./ 29.686 år v/24,90%  
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 0% 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: 23.03.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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.



Adresse: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted, 6622 Bække  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7031488  
Ejerudgift/md.: kr. 1.194

Dato: 31.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	385.176	407.205	408.696	DKK	2,45	35.943	14,50	2,75			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.