



Ternevænget 12
6760 Ribe

PRIS	1.948.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.835
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.643
EJERUDGIFT (MD.)	1.672
BOLIGAREAL	154 m ²
GRUNDAREAL	1.039 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1973
SAGSNUMMER	1970000457
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende etplansvilla, trygt beliggende på en lukket og børnevenlig villavej i hjertet af Nørremarken. Her finder I den perfekte oase for familier eller par, der søger en bolig med en optimal planløsning og en behagelig atmosfære.

Når I ankommer, bliver I mødt af en stor, flisebelagt indkørsel, der fører direkte til den dobbelte carport og hoveddøren. Forhaven er nydeligt anlagt og afspejler husets velholdte stand.

Boligens funktionelle planløsning byder på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, der giver adgang til køkkenet. Køkkenet, fra juli 2015, ligger i åben forbindelse med alrummet, hvor der er god plads til et spisebord. Perfekt til at underholde familien, mens maden tilberedes.

Fra alrummet træder I ind i forældreafdelingen, som består af to værelser, et badeværelse og et depotrum. Alrummet fører også videre til opholdsstuen, der nemt kan indrettes med både en hyggelig sofagrube og et større spisebord til gæster. Store vinduespartier fylder både spisestuen og opholdsstuen med naturligt lys, hvilket skaber en indbydende stemning. Fra opholdsstuen er der adgang til børneafdelingen, der rummer to værelser og endnu et badeværelse.

Haven er velplejet og strækker sig ud fra terrassen med en stor græsplæne, et hyggeligt bålsted og forskellig beplantning, som både indbyder til havearbejde og masser af leg for børnene. Bag carporten finder I desuden et skur, perfekt til opbevaring af haveredskaber i læ for vind og vejr.

Med sin attraktive beliggenhed er denne adresse ideel for dem, der ønsker at bo tæt på Ribes mange faciliteter. Her er det nemt at klare hverdagens gøremål, og I har samtidig kort afstand til både skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport.

Er I klar til at opleve denne velholdte villa? Book 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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025

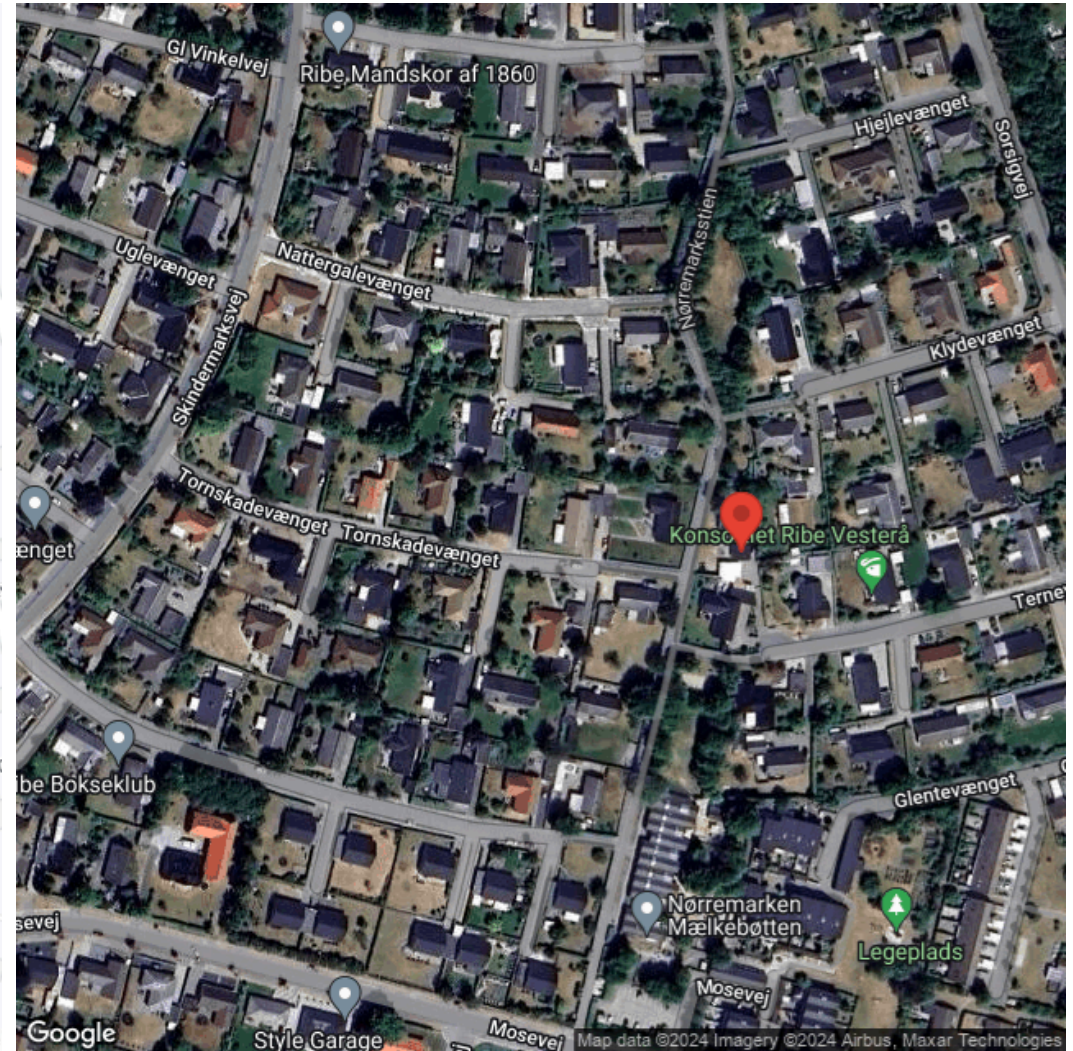
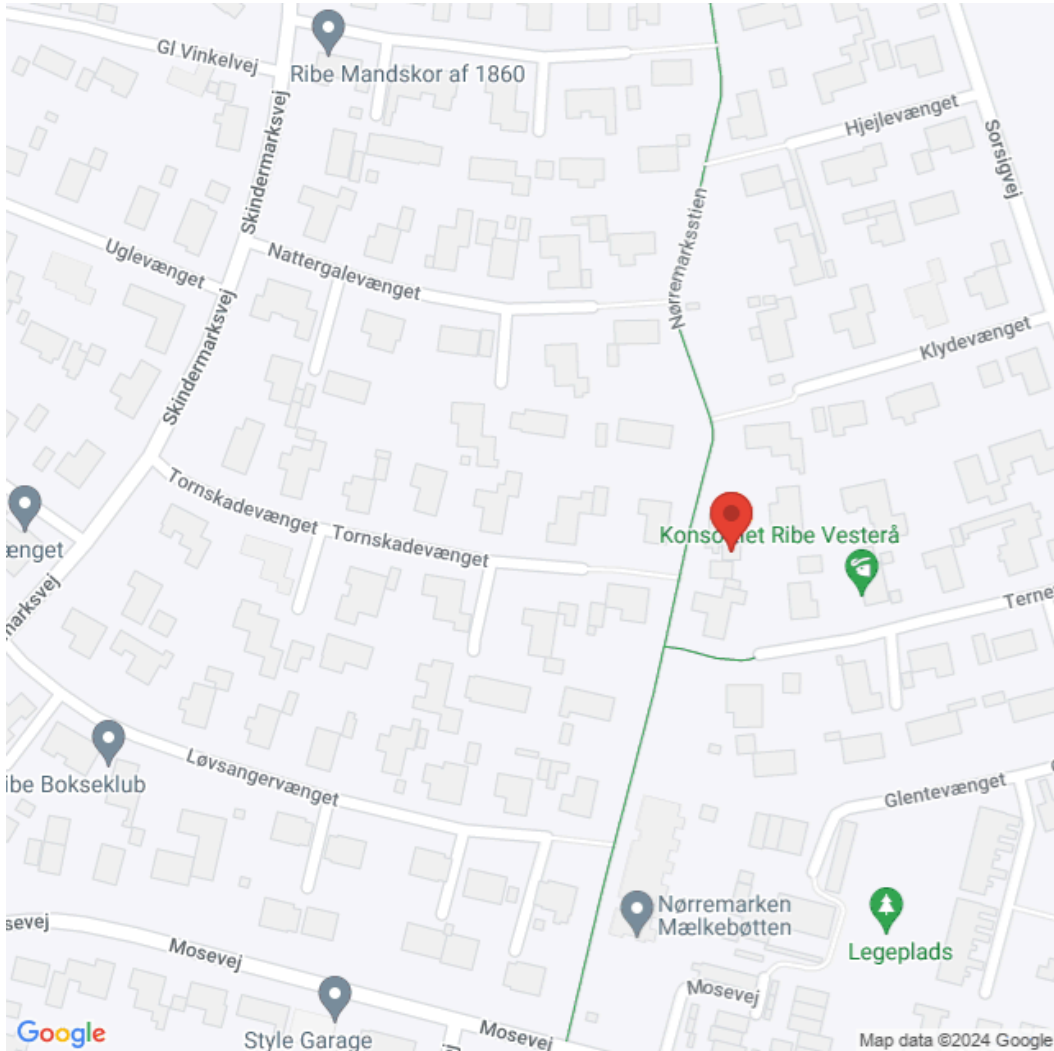




Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 15nq Nørremarken, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5750915
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.575.000,00
Grundværdi: 495.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.260.000,00
Grundlag for grundskyld: 396.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1039 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Carport	48 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.5.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod nedgravning af olietanke, antenner mv
1.2.1973 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

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: Opvaskemaskine mærke: Gram
type: Ovn mærke: Gram
type: Kogeplade mærke: Gram
type: Køleskab mærke: Asko
type: Emhætte mærke: Thermex

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.500,00

Forbrug: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst og anslået af sælger.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

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

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: Ternevænget 12, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 6.426,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.948.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.920,40	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.674,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.550,00
Renovation 2025	kr. 3.356,00	I alt	kr.	1.968.550,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 76,05			
Skorstensfejning 2025	kr. 613,56			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.066,01			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.835 md./ 130.019 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.643 md./ 103.722 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: 8.4.2025. 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: Ternevænget 12, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000457
 Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 8.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				