



Korsbrødregade 16
6760 Ribe

PRIS	1.498.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.528
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.777
EJERUDGIFT (MD.)	1.667
BOLIGAREAL	65 m ²
GRUNDAREAL	73 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1648
SAGSNUMMER	1970000557
EJENDOMSTYPE	Fritidshus
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende byhus, perfekt til førstegangskøbere, par, der ønsker at bo centralt, eller de investeringslystne, der drømmer om en unik boligoplevelse i det historiske centrum af Ribe!

Byhuset, der oprindeligt stammer helt tilbage fra 1648, emmer af historie og sjæl, selvom det i sin nuværende form er bygget i 1975. Det rummer 65 kvadratmeter fordelt over to plan og inkluderer en skøn gårdhave med et praktisk halvtag og kig til Domkirken. Boligen fremstår med masser af charme og potentiale til at skabe jeres eget drømmehjem.

Fra entréen træder I direkte ind i opholdsstuen, som er kombineret med spise-stue – et perfekt rum til både afslapning og hyggelige middage. Fra spise-stuen er der adgang til det funktionelle køkken og udgang til den hyggelige gårdhave med en overdækket terrasse, hvor I kan nyde udelivet uanset vejret.

På første sal finder I et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, loft til kip og kvist, der skaber en lys og luftig atmosfære, samt et badeværelse, der fuldender etagens funktionalitet.

Dette byhus ligger midt i Ribes smukke, brostensbelagte gader, hvor I har alt inden for rækkevidde. Fra gode skoler og pasningsmuligheder til indkøb, hyggelige restauranter og spændende specialbutikker. Naturen er aldrig langt væk, og med kun få minutters gang står I i nogle af områdets mange smukke landskaber.

Ejendommen er klassificeret som bevaringsværdig, hvilket betyder, at facaden skal bevares som den er. Indvendigt er der dog masser af muligheder for at skabe et hyggeligt hjem, der passer til jeres behov og stil.

Er dette charmerende byhus jeres næste hjem? Kontakt Ribe Mæglerne på 92 92 67 60 for en fremvisning – vi glæder os til at vise jer 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: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025



Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

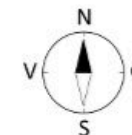
Dato: 25.3.2025



Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

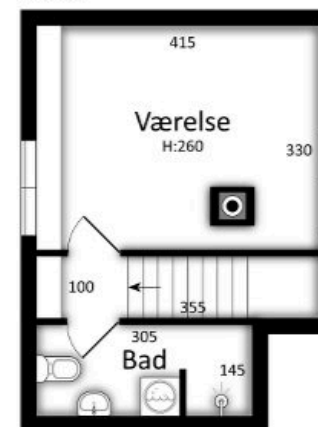
Dato: 25.3.2025



Stueplan



1. sal

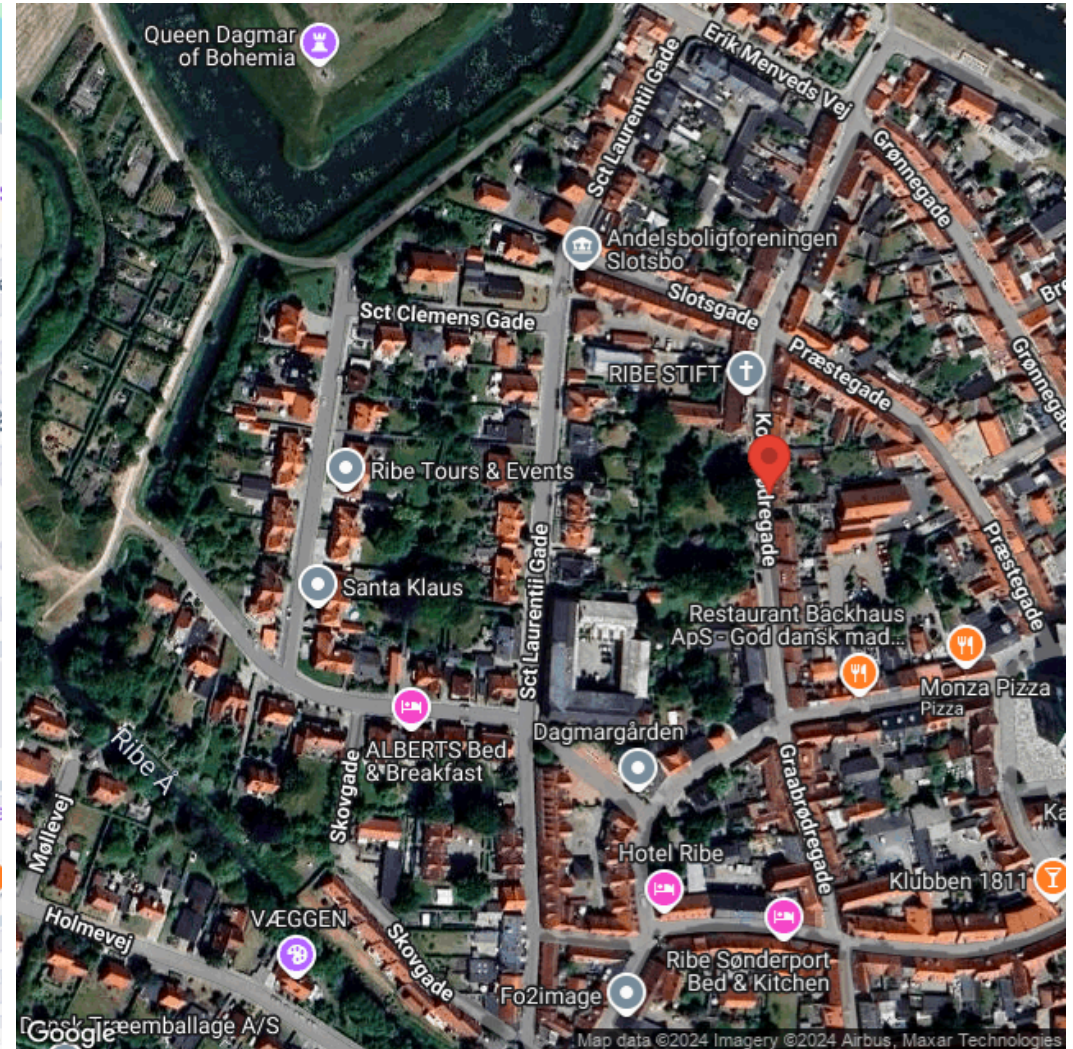
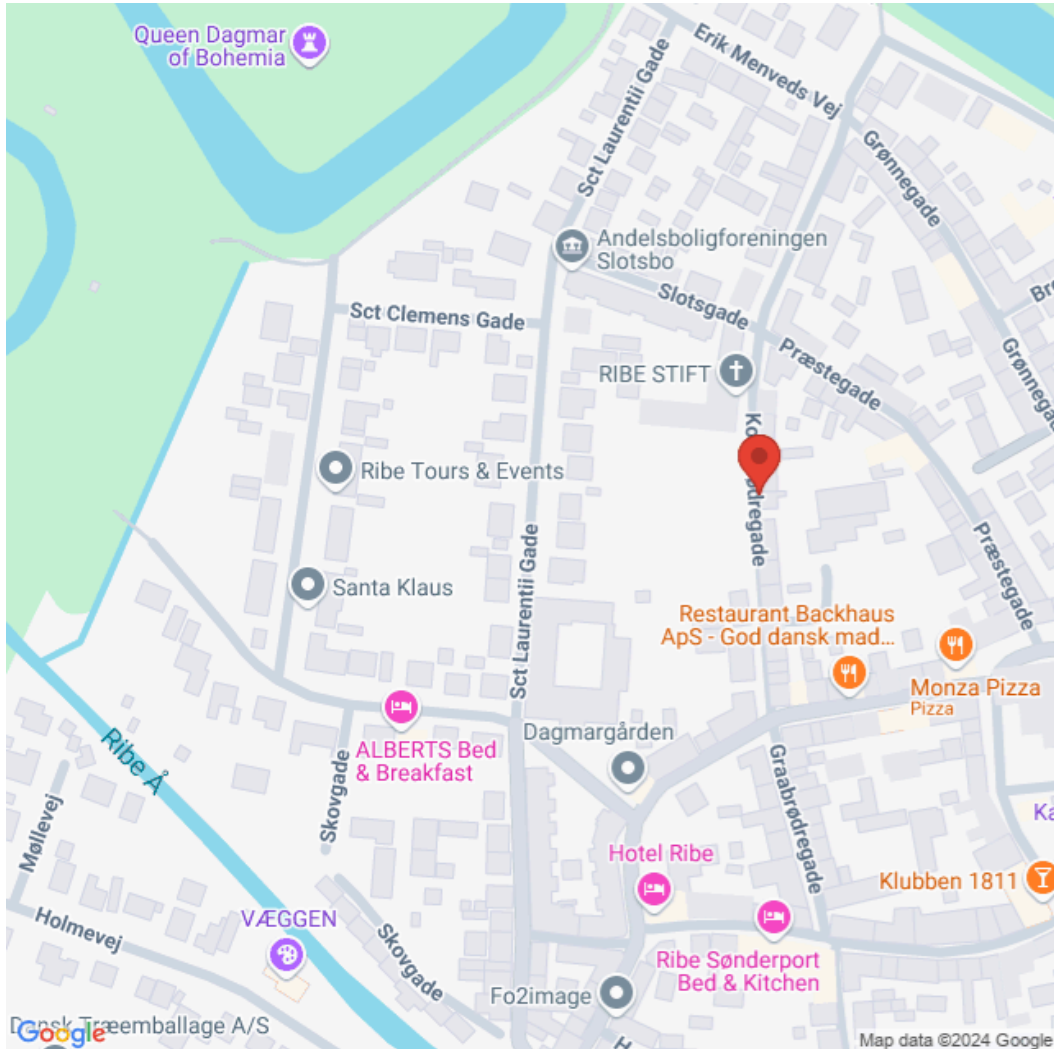




Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025



Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Helårsbeboelse og fritidsbolig
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 358 Ribe Bygrunde
BFE-nr.: 5748816
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1648 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.263.000,00
Grundværdi: 799.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.010.400,00
Grundlag for grundskyld: 639.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade mærke: Blomberg bemærkninger: 2017

type: Ovn mærke: Voss bemærkninger: 2000

type: Køleskab mærke: Electrolux bemærkninger: 2020

type: Emhætte mærke: Bosch bemærkninger: 2021

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	73 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	25 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
-heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.7.1842 Dok om hegn, hegnsmur mv, fælles mur vinduesret mod 359
16.4.1963 Dok om forbud mod ændringer af facader mv
10.1.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
11.9.1975 Dok om et vindue mv, Om resp se akt
28.7.1980 Lokalplan nr. 01.02

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Skibbrokvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Ovenstående beløb er oplyst ud fra seneste årsopgørelse fra Ribe Fjernvarme

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten registreret som værende Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand".

Fibernet

Der er installeret fibernet.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdig bygning

Køber gøres opmærksom på, at Esbjerg Kommune har tildelt rækkehuset i Korsbrødregade 16, 6760 Ribe en samlet bevaringsmæssig værdi på 4. Bevaringsværdi 4 er en middel vurdering, der gives til bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Dette indebærer blandt andet, at der er forbud mod ændring af facaden.

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 foreløbige 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2022-vurdering	kr. 5.153,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000,00
Grundskyld Foreløbig 2022-vurdering	kr. 6.328,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Husforsikring	kr. 5.397,49	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.359,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.515.209,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 17,32			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.007,93			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.528 md./ 102.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.777 md./ 81.323 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: 25.3.2025. 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: Korsbrødregade 16, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 1970000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 25.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	681.000,00	681.000,00	478.239,06	DKK	1,50	15.243,52	27,00	2,99				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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