



Jacob A Riis Vej 11A
6760 Ribe

PRIS	1.798.000
UDBETALING	90.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.027
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.998
EJERUDGIFT (MD.)	2.072
BOLIGAREAL	151 m ²
KÆLDERAREAL	45 m ²
GRUNDAREAL	642 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1963
SAGSNUMMER	1970000458
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 197000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

I det attraktive Tangekvarter i Ribe venter jer denne fine gulstensvilla med en anvendelig kælder på Jacob A Riis Vej 11A. Her har I mulighed for at sætte jeres eget præg på indretningen og skabe det drømmehjem, der passer til jeres ønsker og behov. Den nuværende planløsning byder blandt andet på tre værelser, tre opholdsstuer, et køkken og et badeværelse. Velkommen til.

Med hele tre opholdsstuer har I god plads til at samles og hygge i enten sofaen, ved spisebordet eller med sjove hobbyprojekter. Den ene stue er indrettet med en åben pejs, der er perfekt til kølige dage, mens de to andre har udgang til terrasserne. I det hvide, rummelige køkken foregår madlavningen, og her kan arrangeres et mindre spisebord.

Om aftenen kan I trække jer tilbage på boligens tre værelser, hvoraf et af værelserne har eget toilet og et andet har adgang til badeværelset med bruseniche. Badeværelset kan I også tilgå fra det praktiske bryggers, der har plads til vaskefaciliteter. Fra entréen fører trappen jer ned i den anvendelige kælder med tre disponible rum, der igen åbner op for flere indretningsmuligheder som for eksempel aktivitetsrum, hjemmekontor eller fitnessrum.

Udenfor får I fornøjelsen af en nem, men dejlig have med buske, træer og blomster. Her kan børnene lege på græsplænen, mens I nyder sommeren på husets to terrasser. Derudover har I fra den ene terrasse adgang til et skur, og i indkørslen finder I carporten.

I bosætter jer i et skønt område, hvor I fra adressen har gåafstand til daginstitution og supermarked, og børnene kan cykle til skole samt fritidsaktiviteter. Ligeledes er Ribe Station og Tange Plantage kun en kort cykeltur væk, mens I når Esbjerg på cirka en halv time i bil.

Lyder denne mulighedsrige villa som noget for jer? Book allerede en fremvisning i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise boligen frem!

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: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025



Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

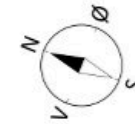




Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

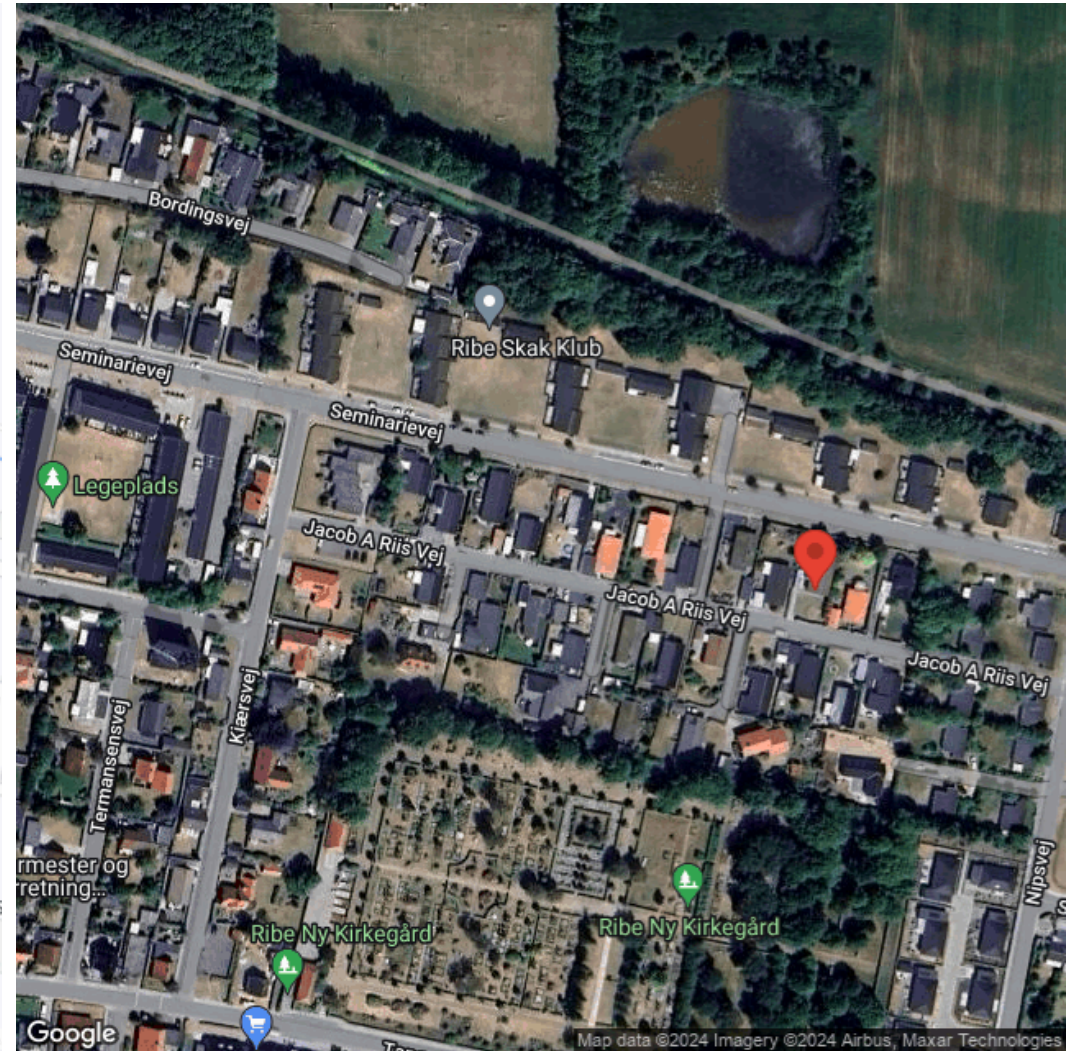




Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025





Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 120s Østermade, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5753366
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963 / 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.884.000,00
Grundværdi: 697.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.507.200,00
Grundlag for grundskyld: 557.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	642 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Carport	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.1.1961 Dok om vej mv
17.7.1967 Vedtægter for Jacob A Riisvejs ejerlav mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Tangekvarteret

Vejlaug

Enhver tid værende ejer er ejendommen er forpligtet til at være medlem af Jacob A Riis Vejs Vejlaug.

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: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Køleskab/fryseskab mærke: AEG

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.300,00 Forbrug: 31,1 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Kloakforhold

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten registreret som værende "Separatkloakeret, spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning".

Brændeovn

UKENDT

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejrerklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten ikke i drift og afblændet.

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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 7.686,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.520,24	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 6.543,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Renovation 2025	kr. 3.518,40	I alt	kr.	1.817.650,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 65,89			
Skorstensfejning 2025	kr. 525,13			
Vejbidrag	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.859,38			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.027 md./ 120.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.998 md./ 95.973 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				

Andre forhold af væsentlig betydning fortsættelse:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Jacob A Riis Vej 11A, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000458
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 8.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Se fortsættelse af dette punkt på sidste side i salgsopstillingen.