



Kurveholmen 2, st.. tv.
6760 Ribe

PRIS	1.848.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.246
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.173
EJERUDGIFT (MD.)	2.312
BOLIGAREAL	95 m ²
ETAGE	st.
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	1970000582
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke ejerlejlighed på Kurveholmen – nær Ribes charmerende gågade og med en betagende udsigt over Ribe Å. Denne lejlighed er perfekt til dig, der søger et lyst og indbydende hjem midt i de historiske, brostensbelagte gader med en idyllisk beliggenhed lige ved åen og Vedels Anlæg.

Lejligheden er moderniseret og fremstår med et elegant, nutidigt udtryk kombineret med ejendommens klassiske detaljer, som tilsammen skaber en behagelig atmosfære. Boligen råder over 76 velindrettede kvadratmeter med højt til loftet og masser af lys. Der er mulighed for parkering af køretøjer i ejendommens gård, hvor der er 8 parkeringspladser til de 6 lejligheder i ejendommen.

Planløsningen byder på en praktisk entré, der forbinder alle rum – en hyggelig stue, et stilrent køkken, to værelser (det ene med indbyggede skabe), samt et badeværelse. Lejligheden inkluderer desuden et kælderrum til ekstra opbevaring og adgang til en fælles vaskekælder samt en charmerende fælles gård.

Beliggenheden er ideel med alle dagligdagens bekvemmeligheder inden for kort afstand – alt fra skoler og pasningsmuligheder til indkøb, specialbutikker og hyggelige caféer. Samtidig er du tæt på naturskønne områder, der indbyder til afslappende gåture.

Er denne skønne lejlighed lige noget for dig? Kontakt Ribe Mæglerne på telefon 92 92 67 60 for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig dit måske kommende hjem!

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: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025



Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025





Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025



STUEPLAN



KÆLDER



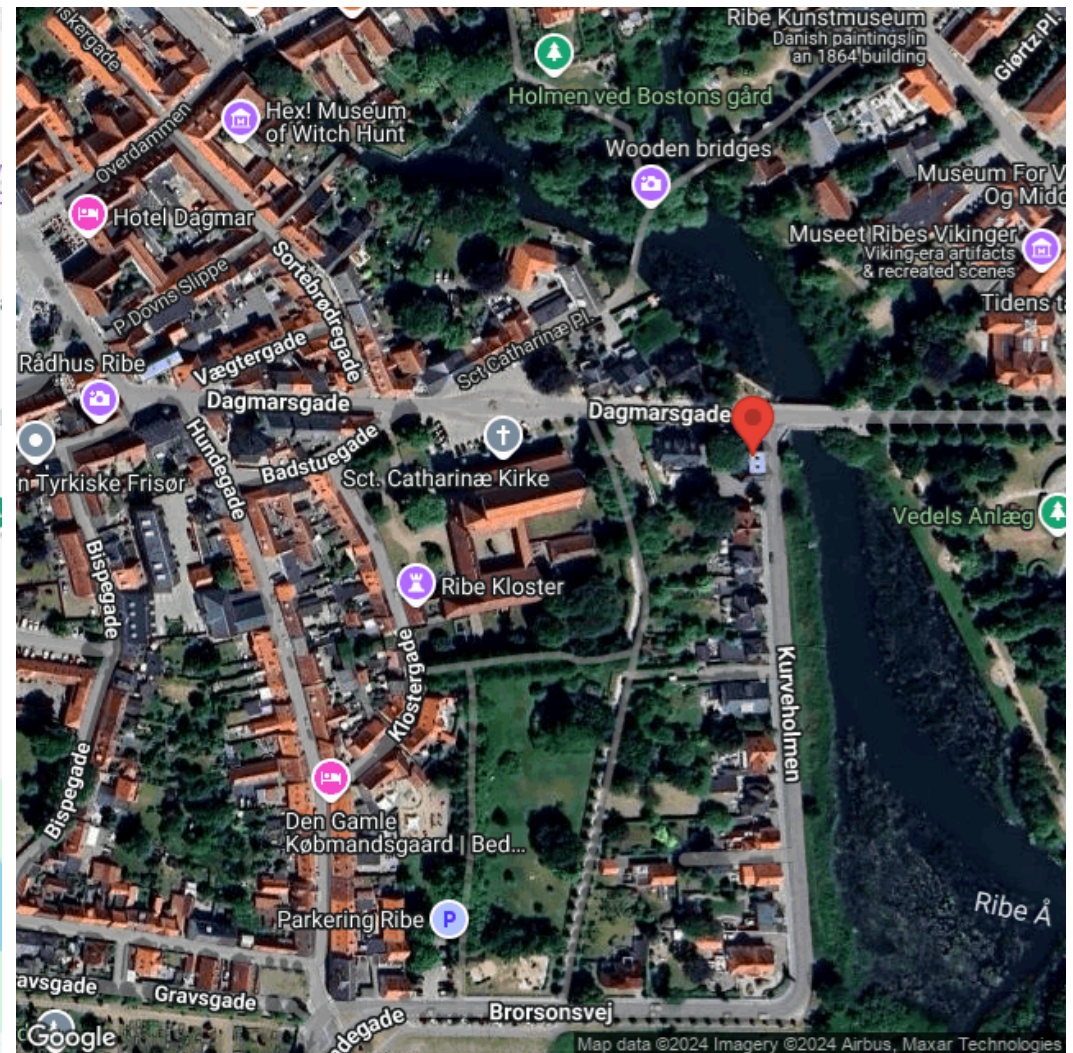
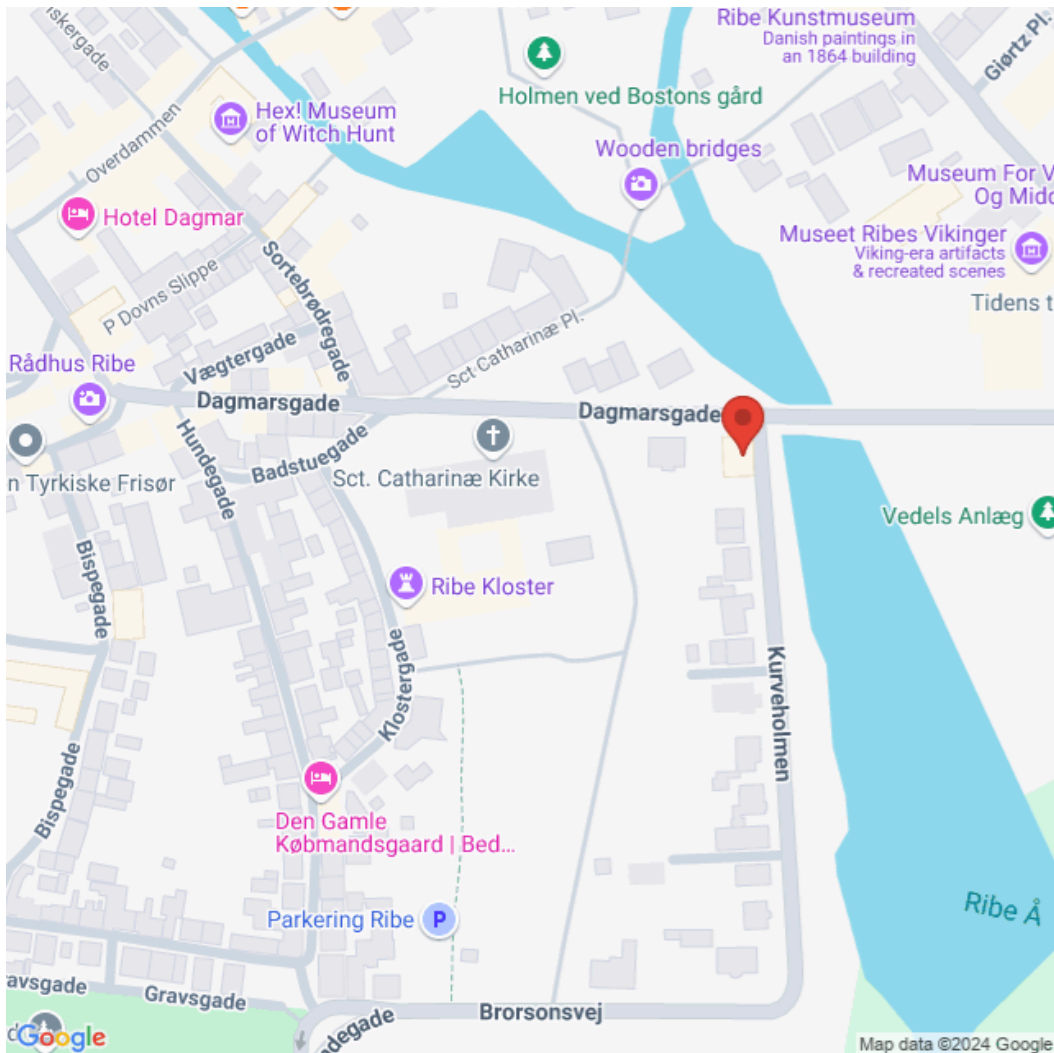
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 197000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025



Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 539 Ribe Bygrunde
BFE-nr.: 310340
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900 / 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.631.000,00
Grundværdi: 710.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.304.800,00
Grundlag for grundskyld: 568.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 76 m²
Heraf tinglyst boligareal: 76 m²
BBR-boligareal: 95 m²
Øvrige arealer: 28 m²
-heraf Andel i kælder 28 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 163/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.10.1962 Byplanvedtægt nr. 3
14.8.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.10.1989 Lokalplan nr. 01.07
9.10.1997 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Område ved Sct.Catharinæ Kirke
Lokalplan: Slotsbanke- og Kurveholmskvarteret
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Kurveholmen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

1 P-plads i gården pr. lejlighed
Cykelkælder og tørrerum



Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.207,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ovenstående beløb er oplyst ud fra årlig aconto-opkrævning til ejerforeningen.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt.

Husdyr: Husdyr er tilladt.

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.

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Fælleskloakeret, spildevand og overfladevand løber i samme ledning".

Køber gøres særligt opmærksom på, at der vil forekomme omkostninger til separatkloakering. Årstal for planlagt ændring af status er 2025.

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: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig vurdering 2024	kr. 6.654,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.848.000,00
Grundskyld Foreløbig vurdering 2024	kr. 5.623,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Fællesudgifter	kr. 15.461,00	I alt	kr.	1.860.950,00
Rottebekæmpelse Opkræves ikke	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.738,68			

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: 95.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 10.246 md./ 122.953 år. Netto ekskl. ejerudgift: 8.173 md./ 98.079 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: 24.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Kurveholmen 2, st.. tv., 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 1970000582
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 24.3.2025

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: