



Uglevænget 6
6760 Ribe

PRIS	1.825.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.111
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.066
EJERUDGIFT (MD.)	1.552
BOLIGAREAL	128 m ²
GRUNDAREAL	807 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1972
SAGSNUMMER	1970000484
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Ribe Mæglerne har fornøjelsen af at præsentere denne skønne etplansvilla på Ribe Nørremark, smukt moderniseret i 2022 og frem, med kvalitetsinventar og en dejlig have. Velkommen til jeres nye hjem!

Oprindeligt opført i 1972, rummer villaen 128 m² velindrettet bolig. Med ejendommen følger også en rummelig garage med god plads til opbevaring af alt fra haveredskaber til cykler.

Ved ankomst møder I en lys og indbydende entré, som fører jer videre til en fordelingsgang, hvor villaens tre værelser og badeværelse er placeret. Fordelingsgangen leder også ind til hjemmets samlingspunkt: et stort og åbent alrum, hvor køkken, spise-stue og opholdsstue flyder sammen i en harmonisk enhed. Her er god plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder.

Det elegante hvide køkken gør det nemt at tilberede måltider i selskab med familie og gæster, og de store vinduespartier fylder rummet med dagslys og skaber en glidende overgang til den flisebelagte terrasse anlagt i 2024.

Boligen rummer desuden et stort bryggers med vaskefaciliteter og et gæstetoilet, begge placeret praktisk i forhold til alrummet. Bryggerset giver mulighed for både en praktisk hverdagsindgang, mens entréen giver en mere formel adgang til villaen.

Udendørs venter en stor, grøn have med primært udlagt i græs – perfekt til leg og afslapning. Den vestvendte terrasse indbyder til udeliv og hygge, uanset om I ønsker sol eller skygge.

En virkelig skøn bolig, der fortjener at blive set! Book en fremvisning allerede 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: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025



Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025



Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025

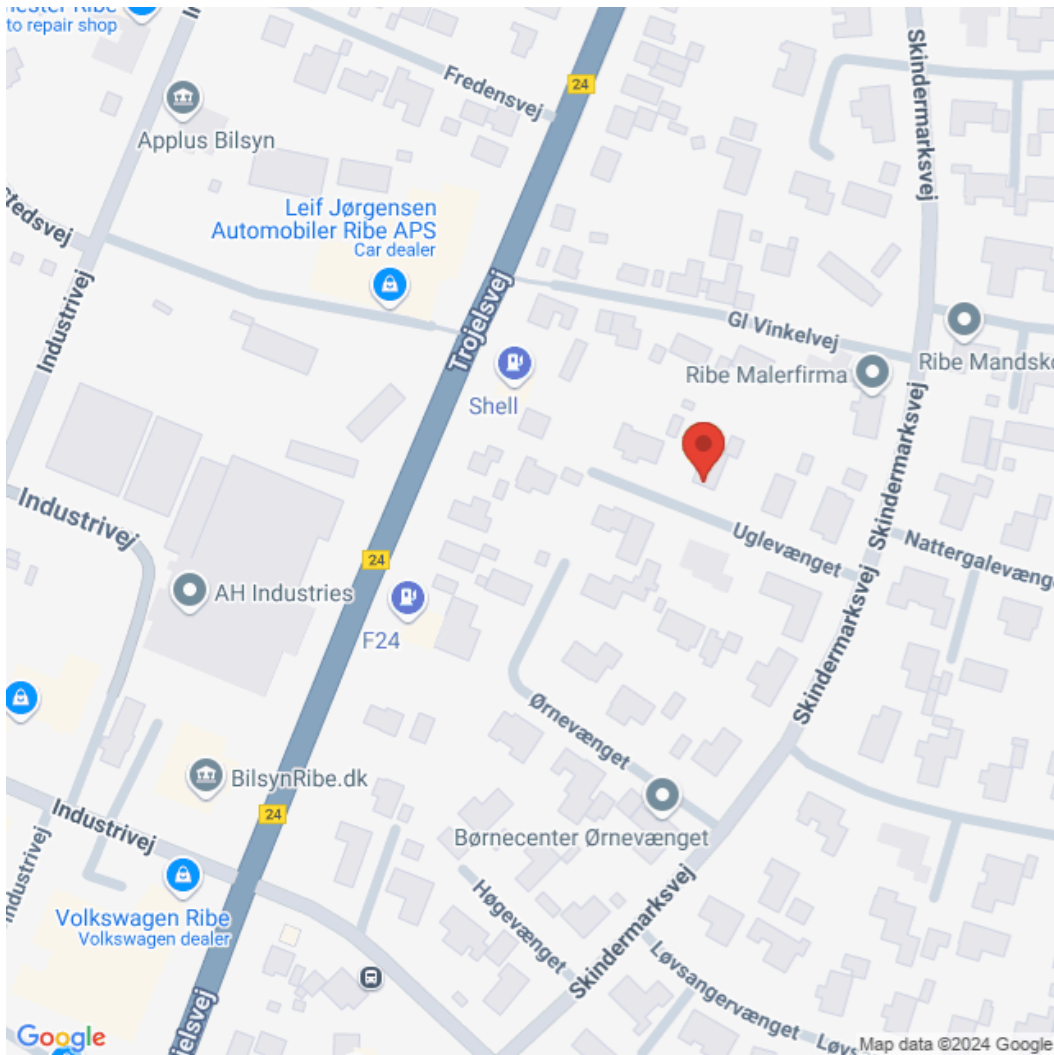


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025





Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 15ir Nørremarken, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5750812
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.228.000,00
Grundværdi: 440.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 982.400,00
Grundlag for grundskyld: 352.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	807 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.5.1970 Dok om forbud mod nedgravning af olietank mm
29.9.1970 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

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: Ovn mærke: Brandt
type: Kombiovn mærke: Brandt
type: Opvaskemaskine mærke: Brandt
type: Kogeplade mærke: Witt
type: Emhætte mærke: Witt
type: Køleskab mærke: Brandt
type: Fryser mærke: Brandt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000,00 Forbrug: 19,49 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, 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".

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: Uglevænget 6, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.010,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.825.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.484,80	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 6.709,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.850,00
Renovation 2025	kr. 3.356,00	I alt	kr.	1.844.850,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 58,73			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.618,77			

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: 10.111 md./ 121.327 år. Netto ekskl. ejerudgift: 8.066 md./ 96.786 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: 23.3.2025. 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: Uglevænget 6, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 1970000484
 Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 23.3.2025

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	1.109.447,21	1.109.447,21	1.112.132,07	DKK	4,00	74.238,36	28,00	8,97				