



Duevænget 2
6760 Ribe

PRIS	1.948.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.812
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.625
EJERUDGIFT (MD.)	1.582
BOLIGAREAL	174 m ²
GRUNDAREAL	1.001 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1973
SAGSNUMMER	1970000652
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Duevænget 2 på Nørremarken i Ribe, hvor denne velindrettede og solide etplansvilla nu kan blive jeres nye hjem!

Villaen ligger let tilbagetrukket på en 1.001 m² stor grund, der er anlagt med en solbeskinnet grøn have, hvor I kan nyde udelivet. Boligen er opført i 1973, og er gennem årene blevet vedligeholdt og forbedret. Matriklen rummer desuden en god garage med el-port.

Med sine 174 m² er villaen ideelt indrettet til både børnefamilien og dem, der arbejder hjemmefra eller jer som har brug for ekstra plads.

Planløsningen byder på en rummelig entré med adgang til det første badeværelse med badekar. Herfra føres vi videre til et velholdt køkken med spiseplads samt en stor, lys spisestue, der har direkte udgang til en flisebelagt terrasse. Fra spisestuen er der adgang til en hyggelig opholdsstue, og boligen rummer desuden fem gode værelser – hvoraf det ene har eget badeværelse, hvilket gør det oplagt som forældresoveværelse.

Slutteligt byder villaen på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt et disponibelt rum. En ekstra fordel er, at boligen også kan tilgås udefra via bryggerset.

Udendørs venter en velanlagt have med smuk beplantning, flotte bede og et græsareal, hvor der er plads til leg og afslapning. Den flisebelagte terrasse indbyder til hyggelige udendørs måltider og rolige stunder under åben himmel.

Har I spørgsmål, eller ønsker I at booke en fremvisning? Kontakt os på tlf. 92 92 67 60 – 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.

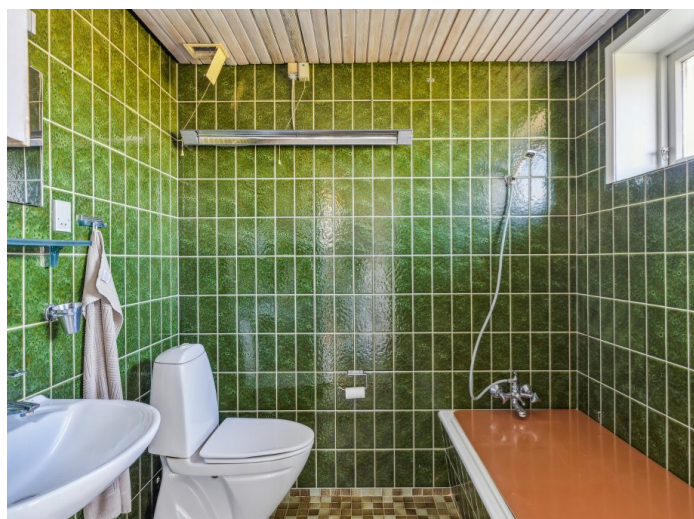
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025





Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025



Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025



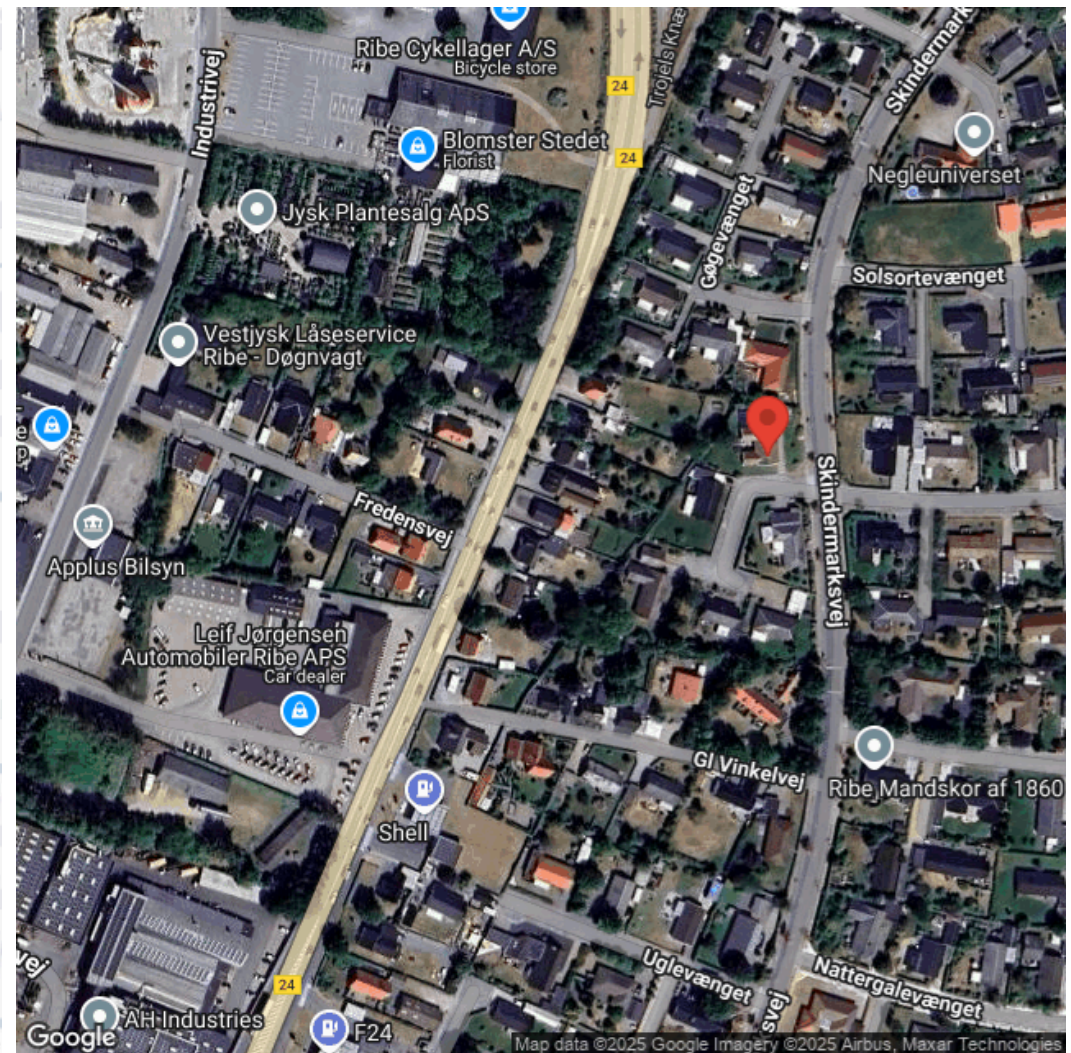
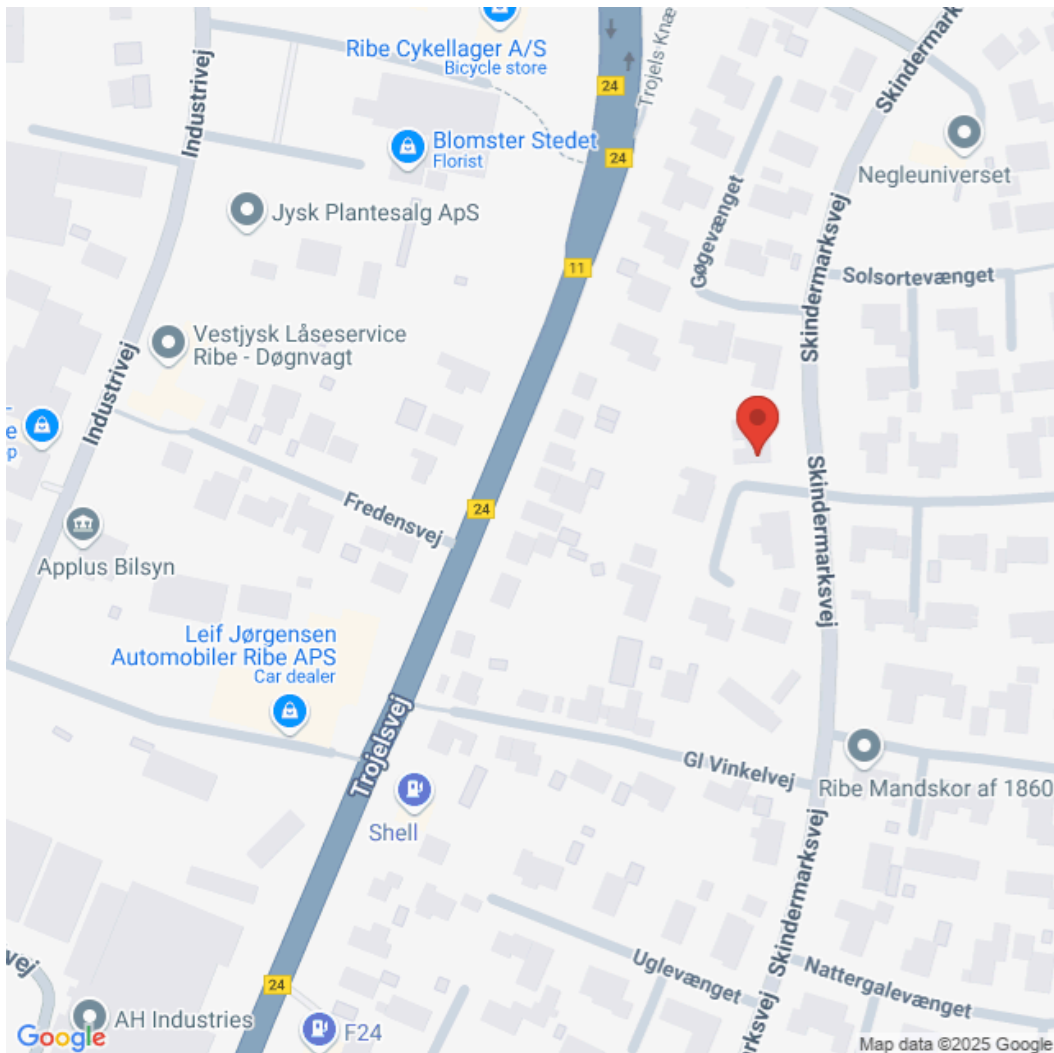
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025



Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1501 Nørremarken, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5750936
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: 1.759.000,00
Grundværdi: 456.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.407.200,00
Grundlag for grundskyld: 364.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1001 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	174 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Carport	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.8.1972 Dok om oversigt mv
7.6.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod nedgravning af olietanke, antenner mv
20.6.1973 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: Ovn mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: Ukendt bemærkninger: Induktion

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

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

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600,00 Forbrug: 27,88 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: 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:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Duevænget 2, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 7.176,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.948.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.611,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.550,00
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.052,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.970.602,00
Røttemåling 2025	kr. 80,57			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.980,81			

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: 10.812 md./ 129.745 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.625 md./ 103.501 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: 27.3.2025. 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: Duevænget 2, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 1970000652
 Ejerudgift/md.: kr. 1.582

Dato: 27.3.2025

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	Kontantlån				DKK	2,05			0				