



Svankærvej 13
6760 Ribe

PRIS	3.845.000
UDBETALING	195.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	21.142
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.868
EJERUDGIFT (MD.)	2.066
BOLIGAREAL	200 m ²
GRUNDAREAL	704 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1967
SAGSNUMMER	1970000604
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om et hjem, hvor kvalitet og moderne design går hånd i hånd? Så tag med til Svankærvej 13, hvor denne unikke etplansvilla i Tangekvarteret står fuldstændig indflytningsklar – renoveret fra A til Z med materialer og løsninger i topklasse.

Fra 2020 og frem er denne bolig blevet gennemgribende renoveret med et skarpt øje for detaljer. Med nyt tag, nye vinduer og en udbygning beklædt i moderne paneler, tilbyder villaen hele 200 m² bolig i ét plan – perfekt skræddersyet til at skabe drømmehjemmet.

Hjemmet åbner sig med en rummelig entré udstyret med indbyggede skabe, der sikrer en praktisk og stilren velkomst. Fra entréen træder I ind i det imponerende køkken-alrum, som er et sandt centrum for hjemmeliv og gæstfrihed. Her er alt, hvad en moderne familie kan ønske sig: indbygget kaffemaskine, ovne i behagelig arbejdsøjde og et vinkøleskab.

Fra alrummet fører to trin ned til opholdsstuen, som indbyder til både afslapning og sociale stunder. Herfra er der adgang til endnu en stue, som er tilbygget i 2022 – et oplagt valg til festlige sammenkomster eller hyggelige aftener med familien.

Villaens gennemtænkte planløsning inkluderer også en forældreafdeling med et rummeligt soveværelse og et luksuriøst badeværelse. Badeværelset forkæler med dobbelt håndvask, fritstående badekar og to brusere. Derudover finder I en separat børneafdeling, der rummer tre gode værelser og et badeværelse.

Af faktuelle oplysninger skal det nævnes, at hele boligen opvarmes med fjernvarme via gulvvarme, hvilket giver et strømlinet udtryk hele vejen igennem.

Haven er skabt til at nyde livet i private og rolige omgivelser. En flisebelagt terrasse byder på plads til udendørs spising og afslapning, mens en stor grøn have med træterrasse indbyder til leg, hygge og havearbejde. Haven grænser op til et større grønt fællesområde, som er en del af kommunens areal.

Dette er den perfekte adresse for jer, som ønsker gåafstand til alle Ribes herlige faciliteter og smukke gader. Byens pulserende liv byder på pasningsmuligheder, gode skoler, indkøbsmuligheder samt hyggelige restauranter og skøn natur.

Kontakt Ribe Mæglerne på tlf. 92 92 67 60 for en fremvisning – vi står klar til at vise jer dette fantastiske 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: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025



Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025



Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025

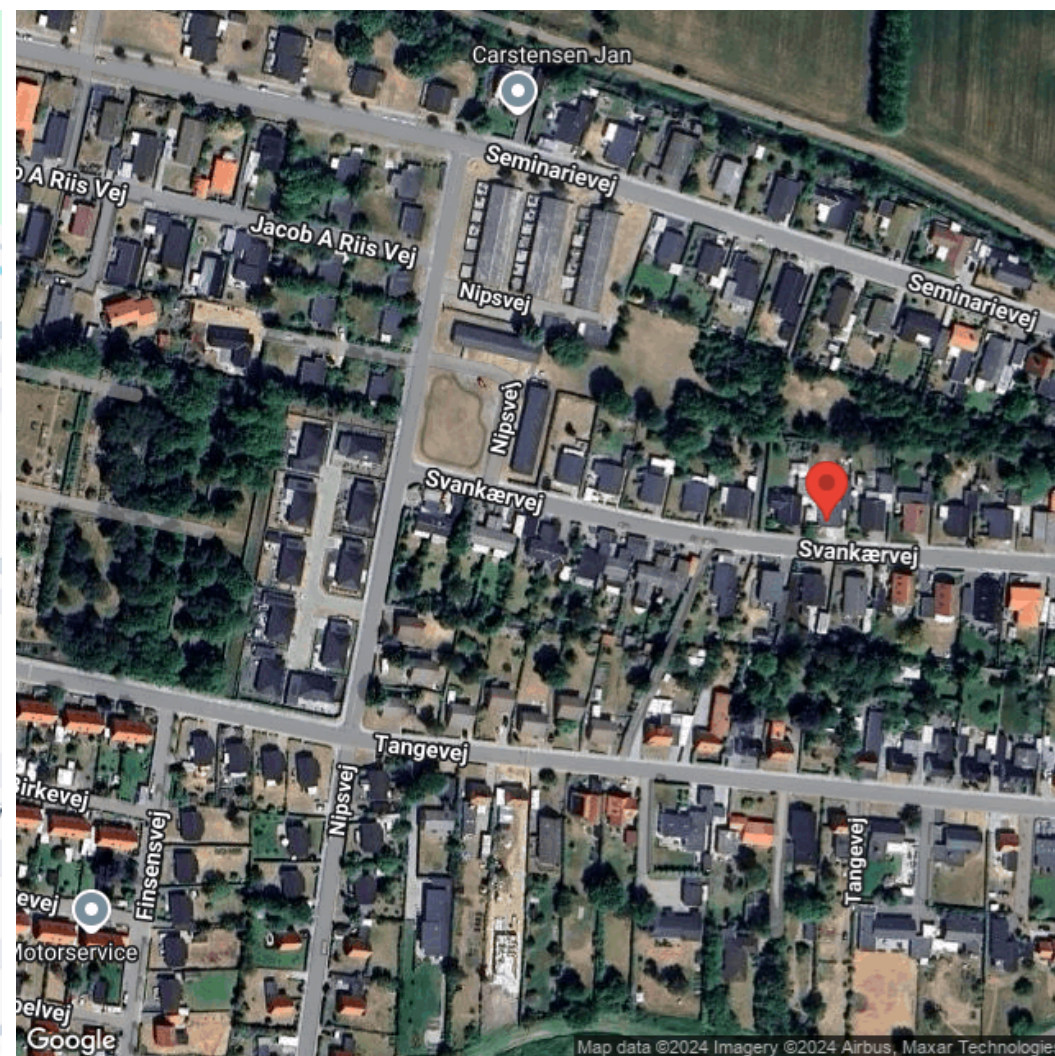
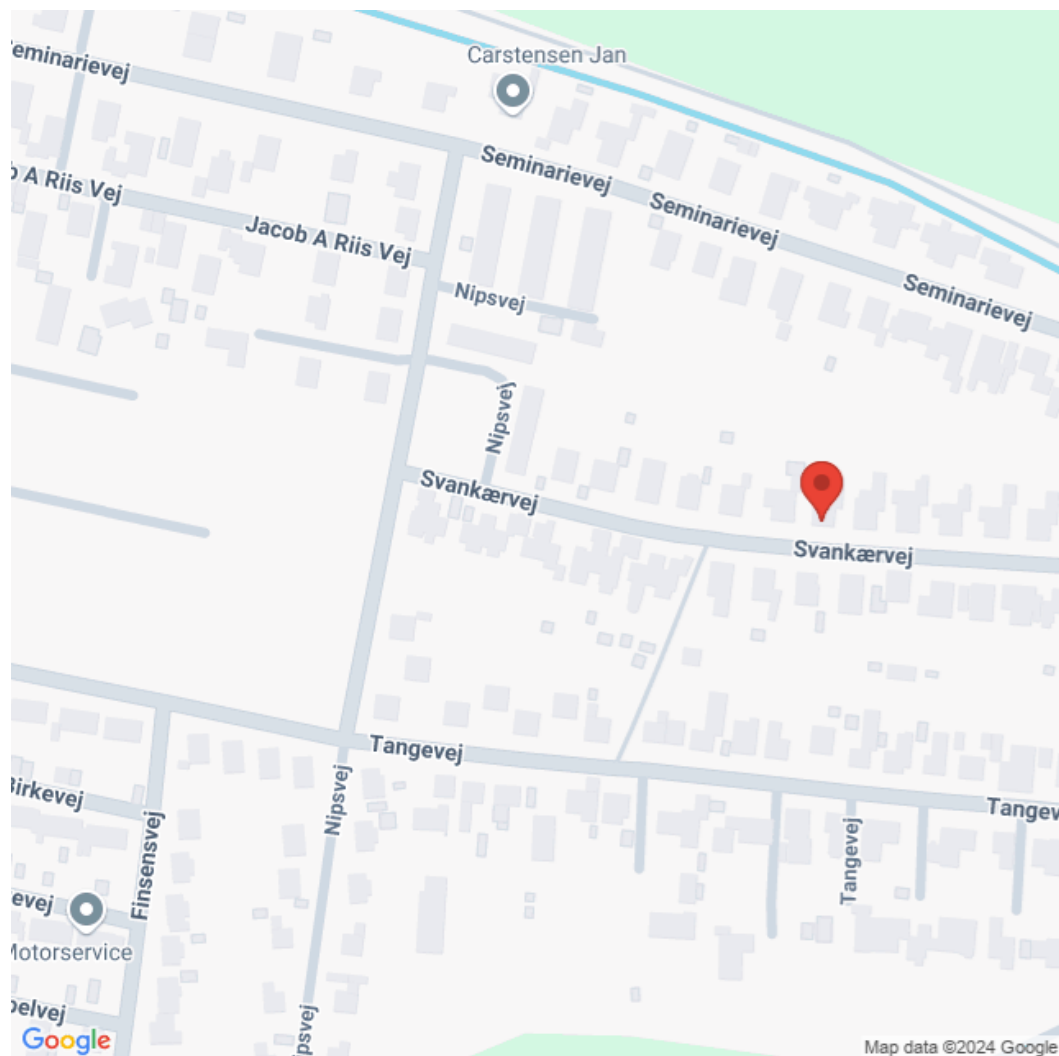


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025



Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:	
Ejendommen	Arealer*
Ejendomstype: Villa	Grundareal udgør: 704 m ²
Må benyttes til: Helårsbeboelse	Hovedbyg.bebyg.areal: 200 m ²
Kommune: Esbjerg	Kælderareal: 0 m ²
Matr.nr.: 117cd Østermade, Ribe Jorder	Udnyttet tagetage: 0 m ²
BFE-nr.: 5753301	Boligareal i alt: 200 m ²
Zonestatus:	Andre bygninger: 40 m ²
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	-heraf Carport 26 m ²
Vej: Offentlig	-heraf Udhus 14 m ²
Kloak: Separatkloakeret: spildevand	Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme	meddelelsen.
Opført/ombygget år: 1967 / 2022	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 1.618.000,00	
Grundværdi: 661.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.294.400,00	
Grundlag for grundskyld: 528.800,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
type: Amerikanerkøleskab mærke: Samsung
type: Ovn mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Indbygningskaffemaskine mærke: Siemens
type: Kogeplade m. indbygget emfang mærke: Eico Nikola Tesla
type: Integreret opvaskemaskine mærke: Ikea
Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
7.7.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.1.1963 Dok om oversigt mv, byggelinier mv

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Tangekvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800,00 Forbrug: 23,63 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: C

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. ejendomsdatabaserne registreret som værende "Separatkloakeret: spildevand".

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatabaserne tømt og aflændet.

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: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 6.601,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.235,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 8.940,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 3.945,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 68,52	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.790,08	

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.142 md./ 253.706 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.868 md./ 202.421 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: 7.4.2025. 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: Svankærvej 13, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 1970000604
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 7.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.946.858,19	1.946.858,19	1.956.865,04	DKK	3,88	128.208,52	28,25	7,19				