



Seminarievej 115

6760 Ribe

PRIS	3.198.000
UDBETALING	160.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.758
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.168
EJERUDGIFT (MD.)	2.976
BOLIGAREAL	190 m ²
KÆLDERAREAL	70 m ²
GRUNDAREAL	2.951 m ²
VÆRELSE	8
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1963
SAGSNUMMER	1970000451
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Er drømmen en af de bedst beliggende ejendomme i Ribe, så se med her!

Det bliver ikke meget bedre, stor grund med egen sø og kort afstand ind til Ribes bymidte.

Villaen er opført i 1963 med kvalitet og æstetik for øje med bl.a. med muret pejls, ølandsklinker, spændende arkitektur i flere plan og meget meget mere. I samme årti som opførelsesåret blev huset tilbygget så vi i dag råder over 190 kvadratmeter plus en underetage på 70 kvadratmeter. Det hele er beliggende på en 2951 kvadratmeter stor naturgrund med Tange Sø lige i baghaven.

Indretningen byder på en entre, med adgang til husets nyere køkken, forlængelse heraf er der spiseplads med et flot lysindfald fra husets karnap. Rummelig stue med massive trægulve. Fordelingsgang med adgang til husets 3 værelser, badeværelse og bryggers. Herfra ledes man op ad trappen hvor vi har et repos med adgang til endnu 2 værelser, badeværelse og en hyggelig pejsestue med adgang til husets altan som giver en smukt udsyn udover søen og husets store og flotte have.

Underetagen byder på et bryggers, stue, værelse og et disponibelt rum, som er ideel til vinkælder eller viktualierum. Underetagen er jf. bbr meddelelsen, registreret som 70 kvadratmeter kælder.

De originale detaljer bryder igennem i alle rum, og skaber et gennemført udtryk, som bidrager til den fantastiske oplevelse villaen giver. Vinduerne på ejendommen er af teaktræ og dermed høj kvalitet. Slibning og olie kan gøre underværker for disse materialer samt en evt. udskiftning til energivenligt glas.

Til ejendommen er der også en fin garage med el-port.

En gennemført og unik ejendom, som vi med glæde fremviser alle ugens dage!

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: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

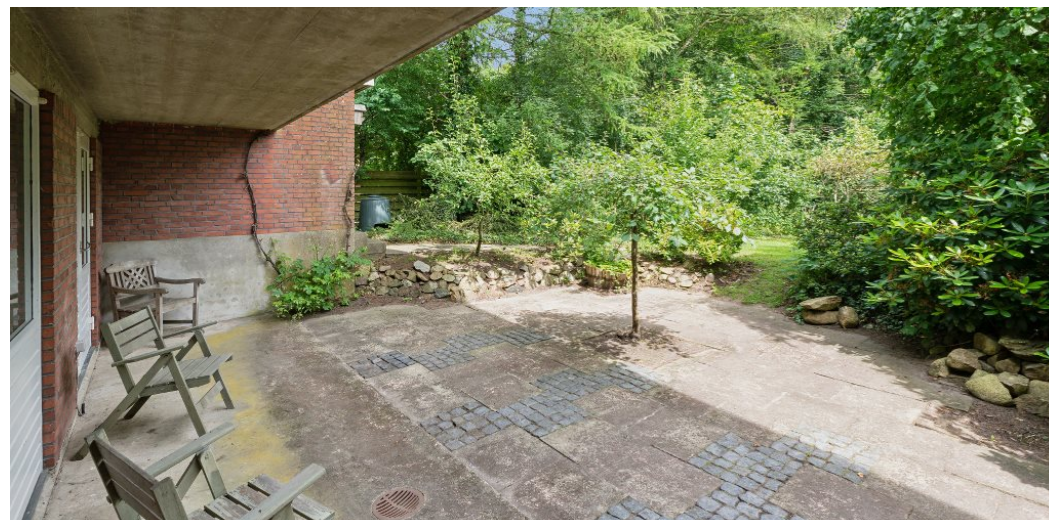
Dato: 9.4.2025



Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 197000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

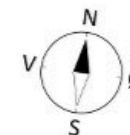
Dato: 9.4.2025



Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025

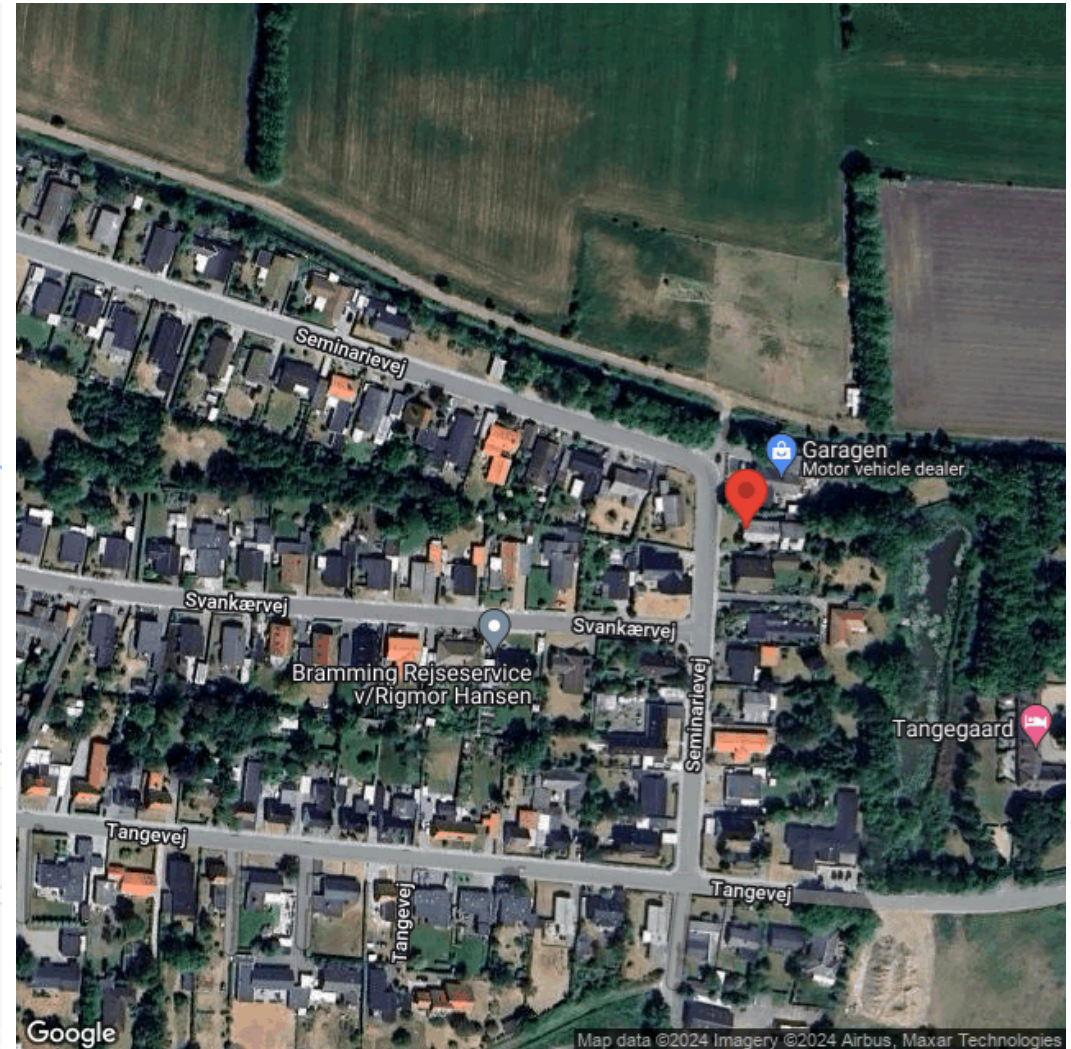
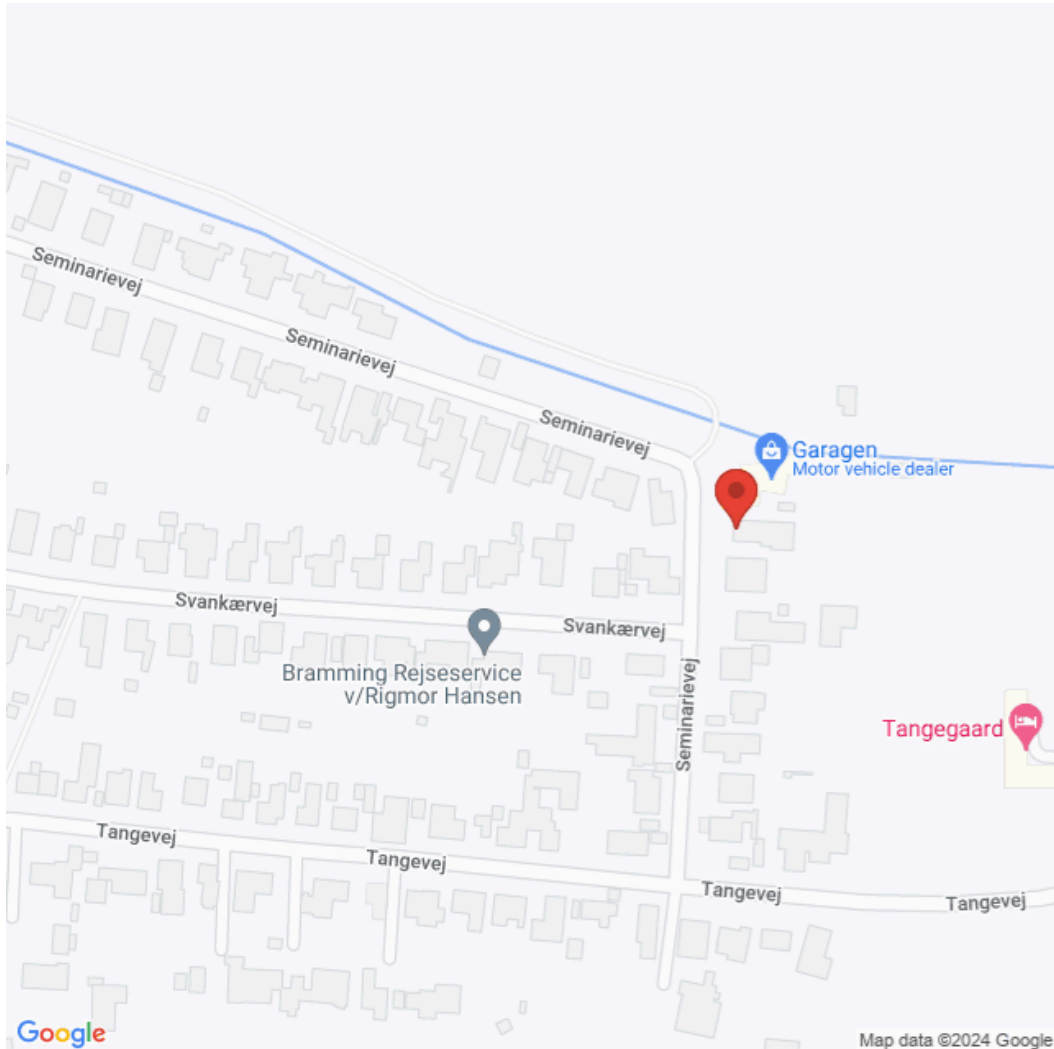




Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025



Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 117ao Østermade, Ribe Jorder
BFE-nr.: 5753259
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963 / 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.353.000,00
Grundværdi: 1.856.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.882.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.484.800,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Ovn mærke: Voss
type: Kogeplade mærke: Elvita
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Gorenje

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2951 m ²
- heraf vej:	1016 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	190 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.8.1979 Dok om fredning

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Natur ved Tange Plantage og Munkeeng
Kommuneplan: Tangekvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 57.200,00 Forbrug: 40.630 kWh

Udgiften er beregnet i år:

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:

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.

Beskyttet natur

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er en beskyttet sø på matriklen. Når ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Brændeovn

FØR 2003

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen er en nedgravet olietank. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt, afblændet og opfyldt.

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 5

Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 9.600,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.198.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 14.699,52	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 7.453,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.050,00
Renovation 2025	kr. 3.356,00	I alt	kr.	3.226.050,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 80,57			
Skorstensfejning 2025	kr. 525,13			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.714,46			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.758 md./ 213.094 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.168 md./ 170.015 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: 9.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Seminarievej 115, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000451
Ejerudgift/md.: kr. 2.976

Dato: 9.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,28			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen 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 beskætning i 2024.