



Nygade 3
6760 Ribe

PRIS	1.998.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.113
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.865
EJERUDGIFT (MD.)	3.104
BOLIGAREAL	159 m ²
KÆLDERAREAL	16 m ²
GRUNDAREAL	201 m ²
VÆRELSE	
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1910
SAGSNUMMER	1970000627
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Nu er muligheden for at erhverve dette skønne byhus, som tidligere har fungeret som en udlejningsejendom med lejlighed i stueplan og en lejlighed på 1. sal.

Begge lejligheder står nu tomme, og kan enten benyttes til udlejning, men en anden oplagt mulighed er at sammenlægge begge lejligheder og dermed få en liebhavervilla midt i Ribe centrum, der rummer 159 kvadratmeter med fin gårdhave og gode parkeringsforhold til boligen.

Ejendommen er opført i 1910 og begge lejligheder har separate indgange. Det skal tilmed nævnes, at boligerne varmes op med fjernvarme.

Stueetage:

Stueetagen tilgås fra indgangen bag huset. Her er en lille entré, som leder videre til badeværelse og køkken. Fortsætter vi videre kommer vi ind i en gang, der ligger i åben forbindelse med stuen, og leder ind til et værelse. Køkkenet leder desuden ud til 3 små disponible rum. Der er ikke billeder af dette lejemål.

1. sal:

Denne lejlighed rummer en opgang, der fungerer som entré, soveværelse, et lyst badeværelse, endnu et værelse, køkken samt en lys og åben stue, der nemt rummer både sofamiljø og spiseplads.

Ejendommens placering er attraktiv, da vi er tæt på alt fra gode skoler og pasningsmuligheder til indkøbsmuligheder, specialbutikker og hyggelige restauranter. Derudover er der masser af skøn natur i gåafstand fra adressen.

Mulighederne for dette byhus er mange og vi glæder os til at fremvise. Kontakt os på 92926760 for nærmere aftale!

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: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

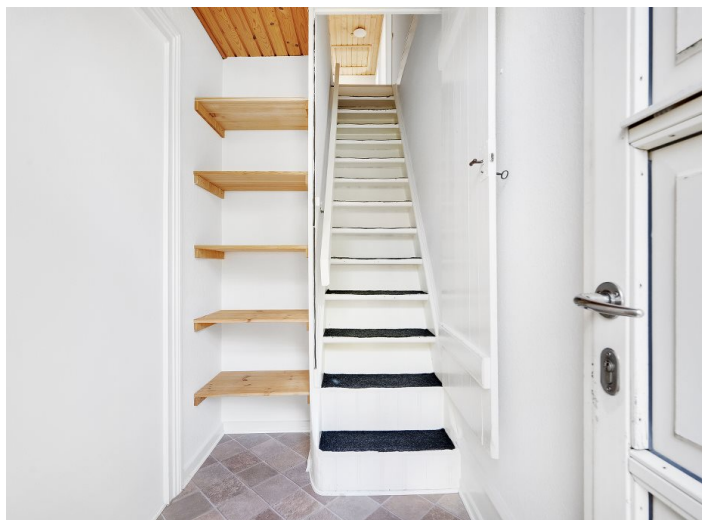
Dato: 27.3.2025



Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025



Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

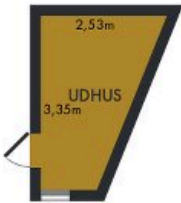
Dato: 27.3.2025



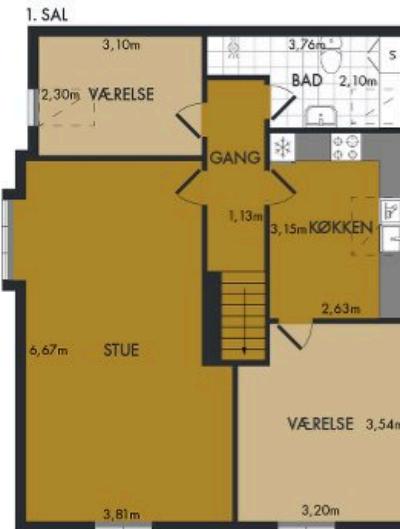
Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

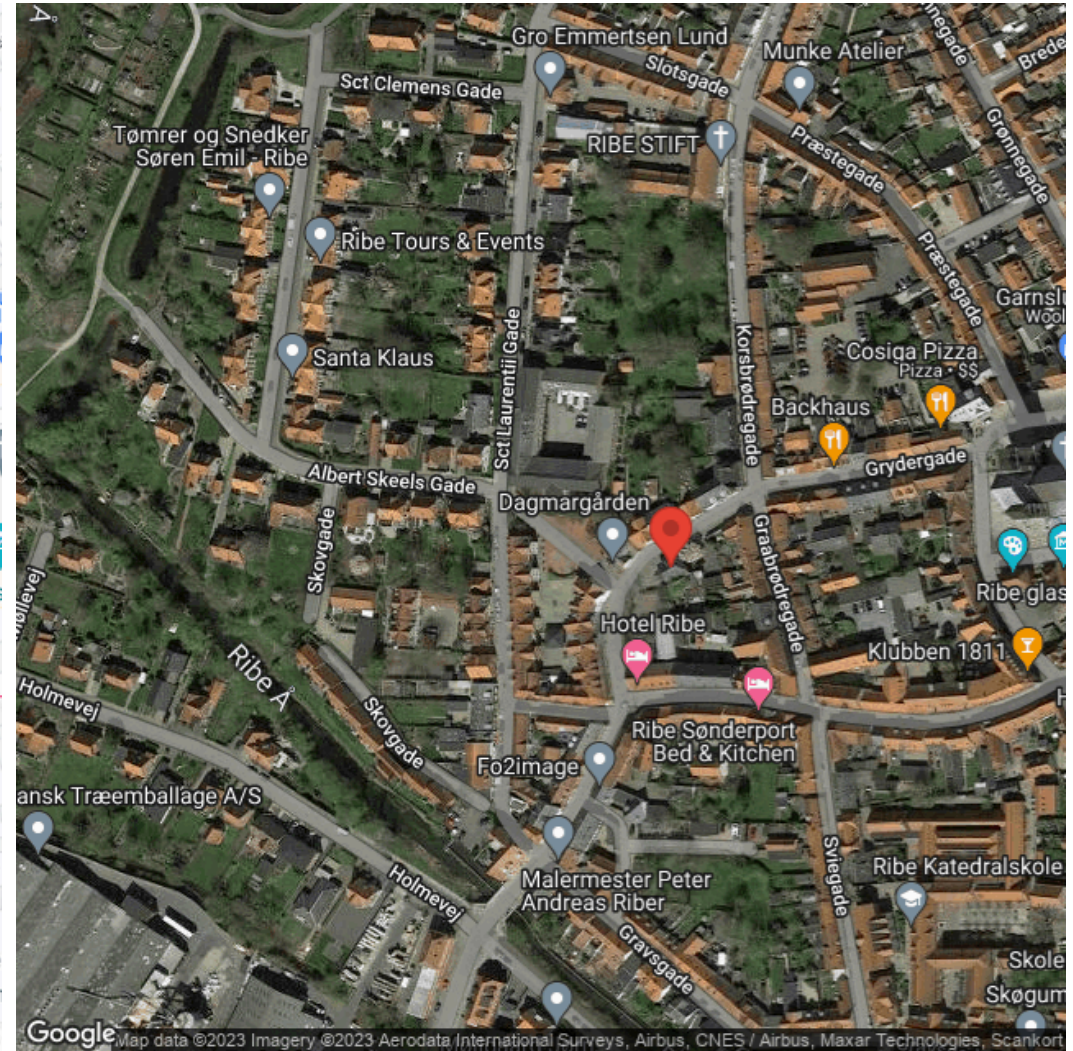
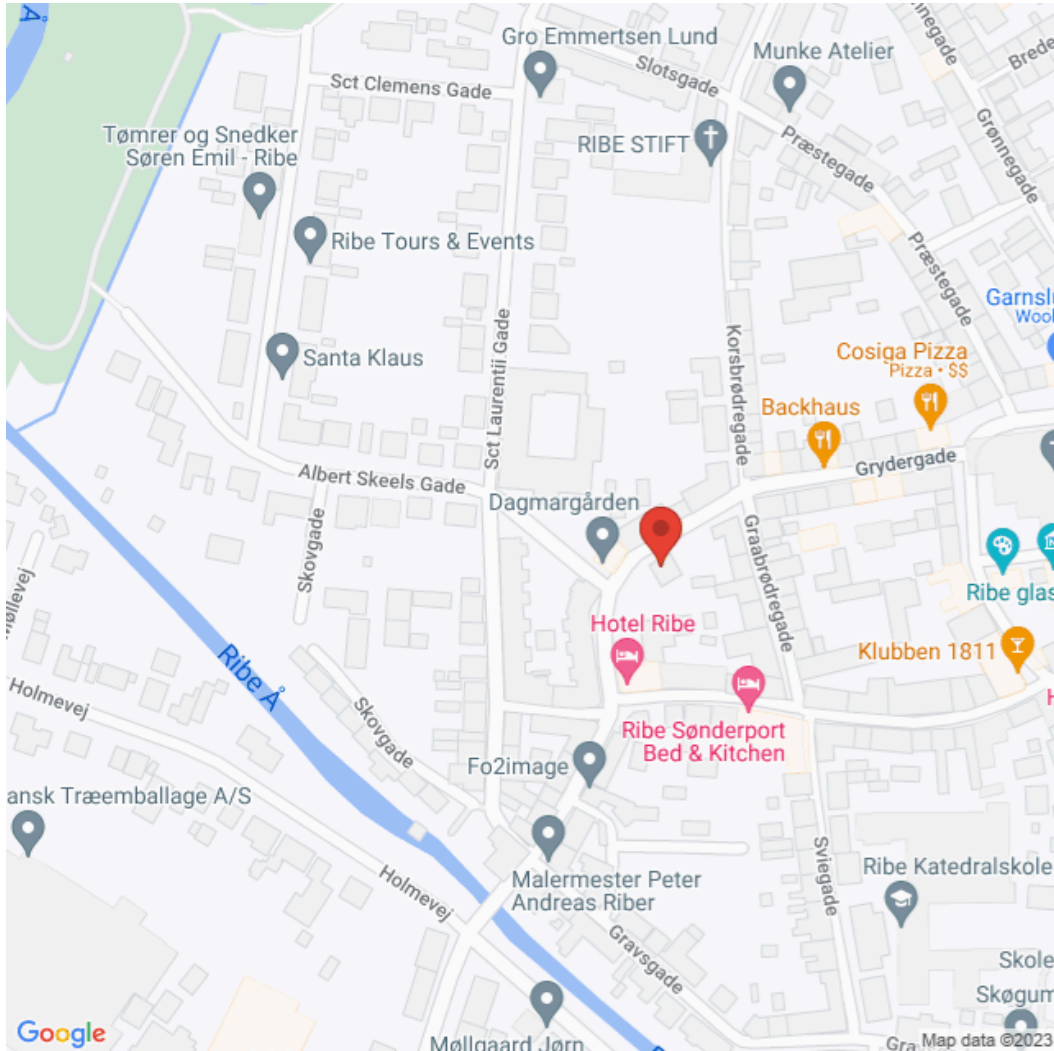
Vejledende plantegning



Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025



Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg Kommune
Matr.nr.: 274 Ribe Bygrunde
BFE-nr.: 5748643
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.110.000,00
Grundværdi: 1.813.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.488.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.450.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	201 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	94 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.8.1903 Dok om at benytte ubebygget areal til underjordiske anlæg mv
19.6.1906 Dok om fælles brandmur/gavl mv
18.6.1950 anm byrder Dok om færdselsret mv, oversigt mv, vinduer
10.9.1962 Byplanvedtægt nr. 4
16.4.1963 Dok om forbud mod ændringer af facaden mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Sønderportskarreen. Ribe
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Ribe Bykerne vest

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: Komfur mærke: Ukendt
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Køl/fryseskab mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Ukendt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025

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.: 19.200,00 Forbrug: 2.999 MWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

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.

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

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.

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 2024.

Bevaringsværdig bygning

Køber gøres opmærksom på, at Esbjerg Kommune har tildelt villaen i Nygade 3, 6760 Ribe en samlet bevaringsmæssig værdi på 3.

Bevaringsværdi 3 er en høj vurdering, der gives til bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Dette indebærer blandt andet, at der er forbud mod ændring af facaden.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 12.688,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 14.358,96	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 4.889,38	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation 2025	kr. 5.272,00	I alt	kr.	2.018.850,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 40,66			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.249,80			

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: 11.113 md./ 133.353 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.865 md./ 106.375 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: 26.3.2025. 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: Nygade 3, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 1970000627
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.