



Præstegade 22+24
6760 Ribe

PRIS	2.248.000
UDBETALING	115.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.957
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.298
EJERUDGIFT (MD.)	2.892
BOLIGAREAL	172 m ²
GRUNDAREAL	192 m ²
VÆRELSE	10
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	1970000010
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	E



Salgsopstilling

Adresse: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

Dato: 15.1.2024



Beskrivelse:

Så er der godt nyt til den investeringslystne, da Ribe Mæglerne nu kan præsentere denne udlejningsejendom med 4 lejemål i Præstegade beliggende centralt i Ribes hyggelige bykerne.

Lejemålene er fordelt på to adresser med 3 lejligheder i Præstegade 22 og én lejlighed i Præstegade 24, dog er begge adresser beliggende på samme matrikelnummer.

Ejendommen kan dateres tilbage til 1900, og huset rummer 172 m². Det skal tilmed nævnes, at boligerne varmes op med fjernvarme.

Præstegade 22 st. th. - Udlejet til kr. 3.100,- pr. måned inkl. forbrug:

Lejemålet fordeler sig på en stue, et værelse, køkken samt badeværelse. Badeværelse tilgås via en overdækning. Hertil kommer også et fælles toilet, der tilgås fra indgangen til ejendommen.

Præstegade 22 st. tv. - Udlejet til kr. 3.150,- pr. måned inkl. forbrug:

Lejemålet fordeler sig på en stue, et værelse, køkken samt badeværelse. Badeværelse tilgås via en overdækning. Hertil kommer også et fælles toilet, der tilgås fra indgangen til ejendommen.

Præstegade 22 1. sal - Udlejet til kr. 5.100,- pr. måned inkl. forbrug:

I denne lejlighed fordeler kvadratmeterne sig på en entré, 3 værelser, en rummelig stue samt køkken og badeværelse.

Præstegade 24 - Udlejet til kr. 3.650,- pr. måned inkl. forbrug:

Lejligheden består af en entré, som leder ud til badeværelse og stue. Fra stuen er der adgang til køkkenet og et værelse.

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

Er drømmen at investere i en ejendom til udlejning, så er der her en oplagt mulighed!

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: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

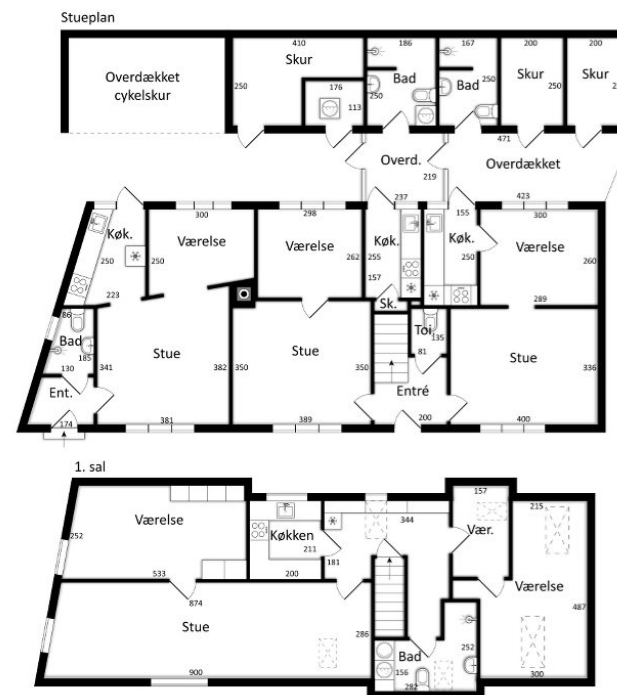
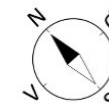
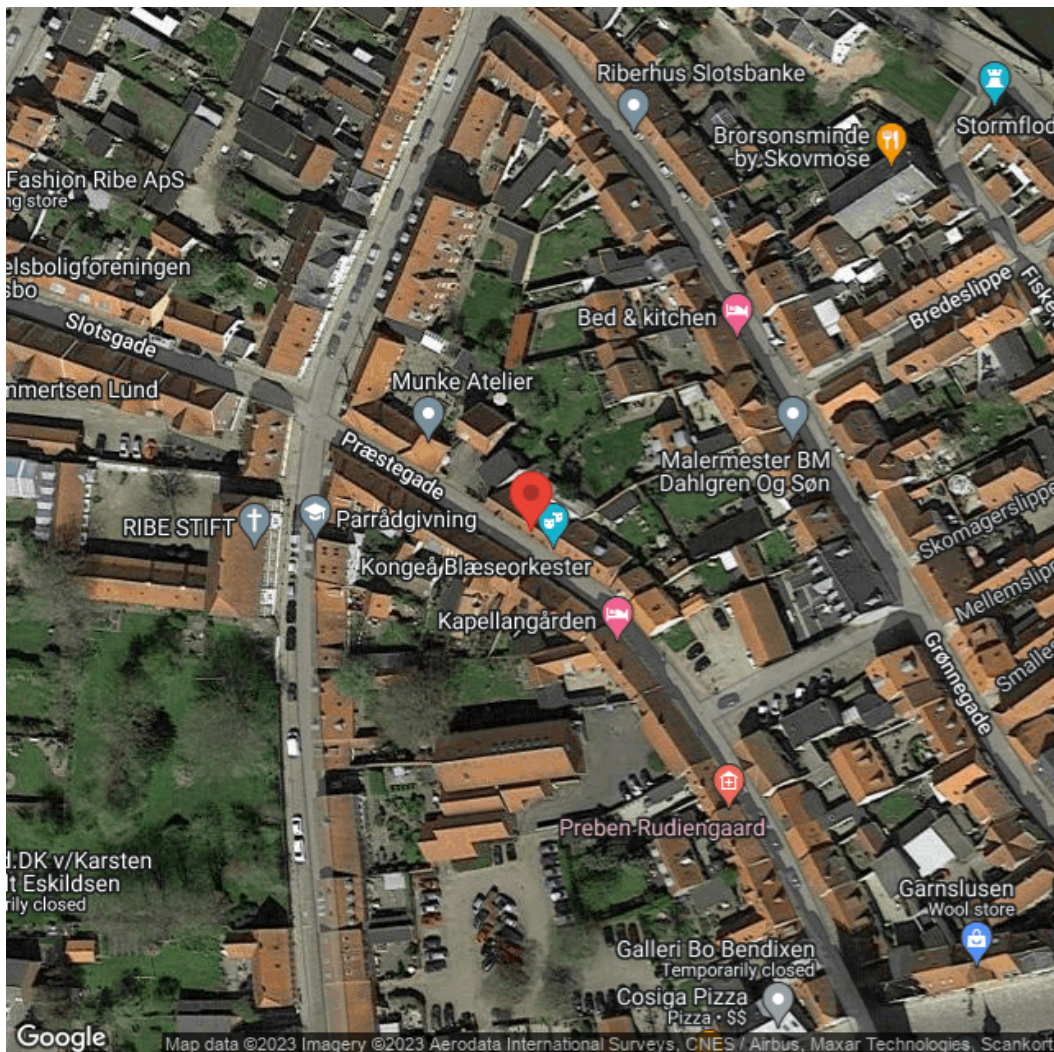
Dato: 15.1.2024



Adresse: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

Dato: 15.1.2024



esoft

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

Dato: 15.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Esbjerg Kommune
Matr.nr.: 389 Ribe Bygrunde
BFE-nr.: 5748848
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.150.000,00
Grundværdi: 507.800,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.000,00
Grundlag for grundskyld: 507.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	192 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 12-01-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

Servitutter:

16.4.1963 Dok om forbud mod ændringer af facader mv
22.11.1995 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Skibbrokvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

Dato: 15.1.2024

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.630,50

Forbrug: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående varmekonsum er oplyst af sælger jf. seneste års opgørelse fra Ribe Fjernvarme.

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: E

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

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Fælleskloakeret, spildevand og overfladevand løber i samme ledning"
Køber gøres opmærksom på, at der vil forekomme omkostninger til separatkloakering.

Adresse: Præstegade 22+24, 6760 Ribe		Sagsnr.: 1970000010		Dato: 15.1.2024	
Kontantpris: 2.248.000		Ejerudgift/md.: 2.892			
Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:			
Ejendomsværdiskat	4.692,00	Kontantpris/udbetaling			2.248.000,00
Ejendomsskat 2023	12.842,26	Tinglysningsafgift skøde			15.350,00
Husforsikring, oplyst af sælger	5.066,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået			8.000,00
Renovation	9.107,00	I alt			2.271.350,00
Rottebekæmpelse	52,90				
Ejerudgift i alt 1. år:	34.704,16				

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.957 md./ 155.486 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.298 md./ 123.571 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
Beregningsdato for realkreditlån: 15.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Præstegade 22+24, 6760 Ribe
Kontantpris: 2.248.000

Sagsnr.: 1970000010
Ejerudgift/md.: 2.892

Dato: 15.1.2024

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 afgiftspantebreve 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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,15			0				