



Valdemar Sejrs Alle 9
6760 Ribe

PRIS	3.948.000
UDBETALING	200.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	21.740
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.345
EJERUDGIFT (MD.)	1.962
BOLIGAREAL	126 m ²
KÆLDERAREAL	65 m ²
GRUNDAREAL	561 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1927
SAGSNUMMER	1970000381
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om en smuk og velholdt villa i et af Ribes mest eftertragtede kvarterer? Så har I nu chancen! Denne charmerende ejendom på Valdemar Sejrs Alle kombinerer klassisk arkitektur med moderne komfort – alt sammen med stor respekt for husets historie.

Villaen byder på i alt 211 etagemeter, hvoraf 126 m² er bolig. Oprindeligt opført i 1927 fremstår huset i flot stand med en flot murstensfacade, hvide træ/alu vinduer og døre fra 2022, gråmalet sokkel og rødt tegltag. Boligen opvarmes med fjernvarme og nuværende ejere har efterisoleret både loft og hulmur, som sikrer en energieffektiv opvarmning.

Allerede ved første skridt indenfor mærker man, at dette er et gennemtænkt og harmonisk hjem. Køkkenalrummet fremstår elegant og tidløst med en skøn forbindelse til den integrerede udestue, som tilfører boligen ekstra lys og luft. Fra alrummet er der videre adgang til en hyggelig opholdsstue, mens stueplan også rummer endnu en stue samt en præsentabel entré med trappe til førstesalen.

På førstesalen finder I en repos, der fordeler sig ud til tre rummelige værelser og et lyst badeværelse. Hertil kommer en anvendelig kælder på 65 m² med tre disponible rum – heriblandt et praktisk vaskerum og et mindre badeværelse. Kælderen rummer oplagte muligheder for vinkælder, hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Udendørs venter en stor, flisebelagt terrasse, der smyger sig om huset og skaber perfekte rammer for udelivet. Haven er primært anlagt med græs samt enkelte træer og bede, mens matriklen også inkluderer en garage.

Beliggenheden på Valdemar Sejrs Alle er i absolut topklasse – her bor I i kort gåafstand til Ribe centrum med dens charmerende gader, skoler, daginstitutioner og naturskønne områder.

Kunne denne skønne villa være noget for jer? Kontakt os på tlf. 92 92 67 60 for en fremvisning – vi glæder os til at byde jer velkommen!

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: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025



Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025



Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025

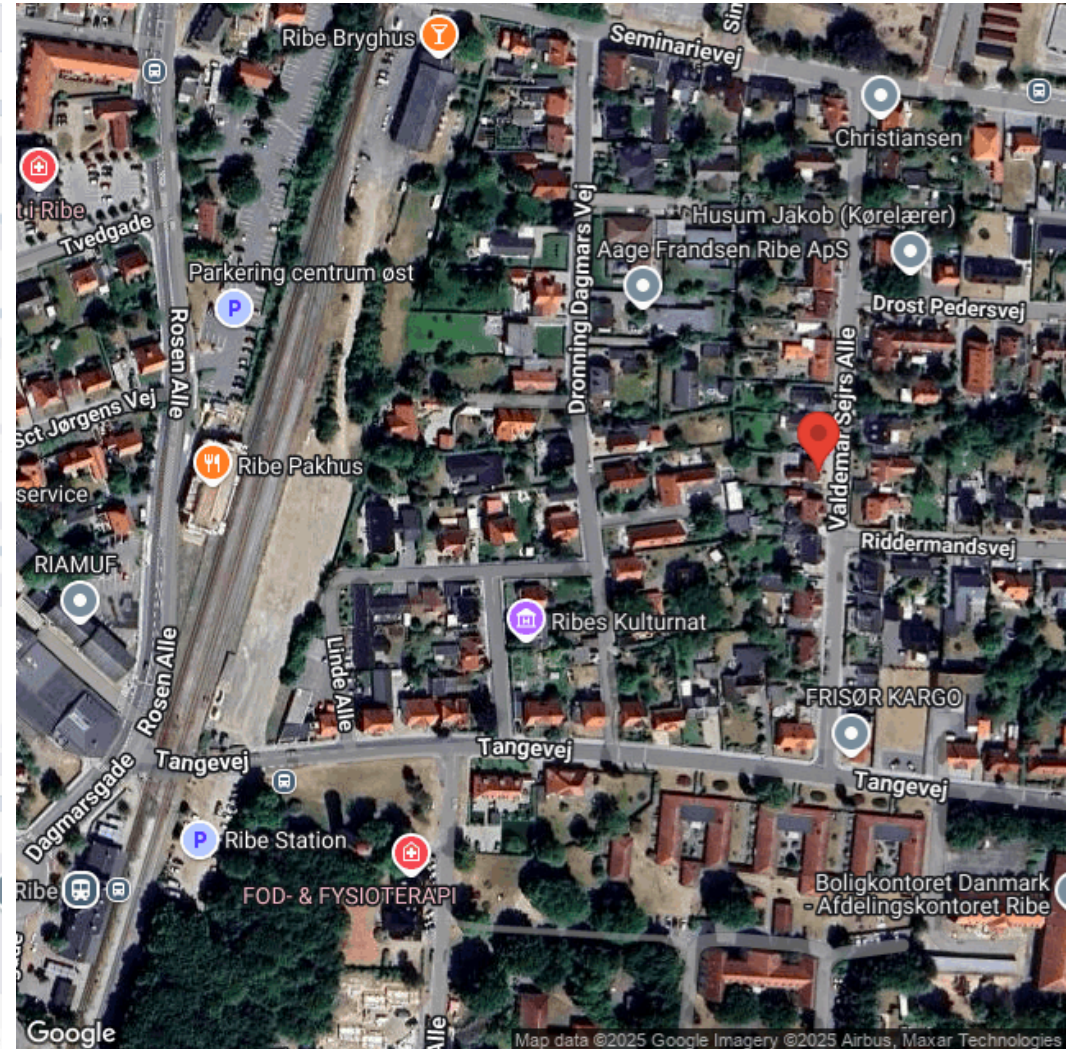
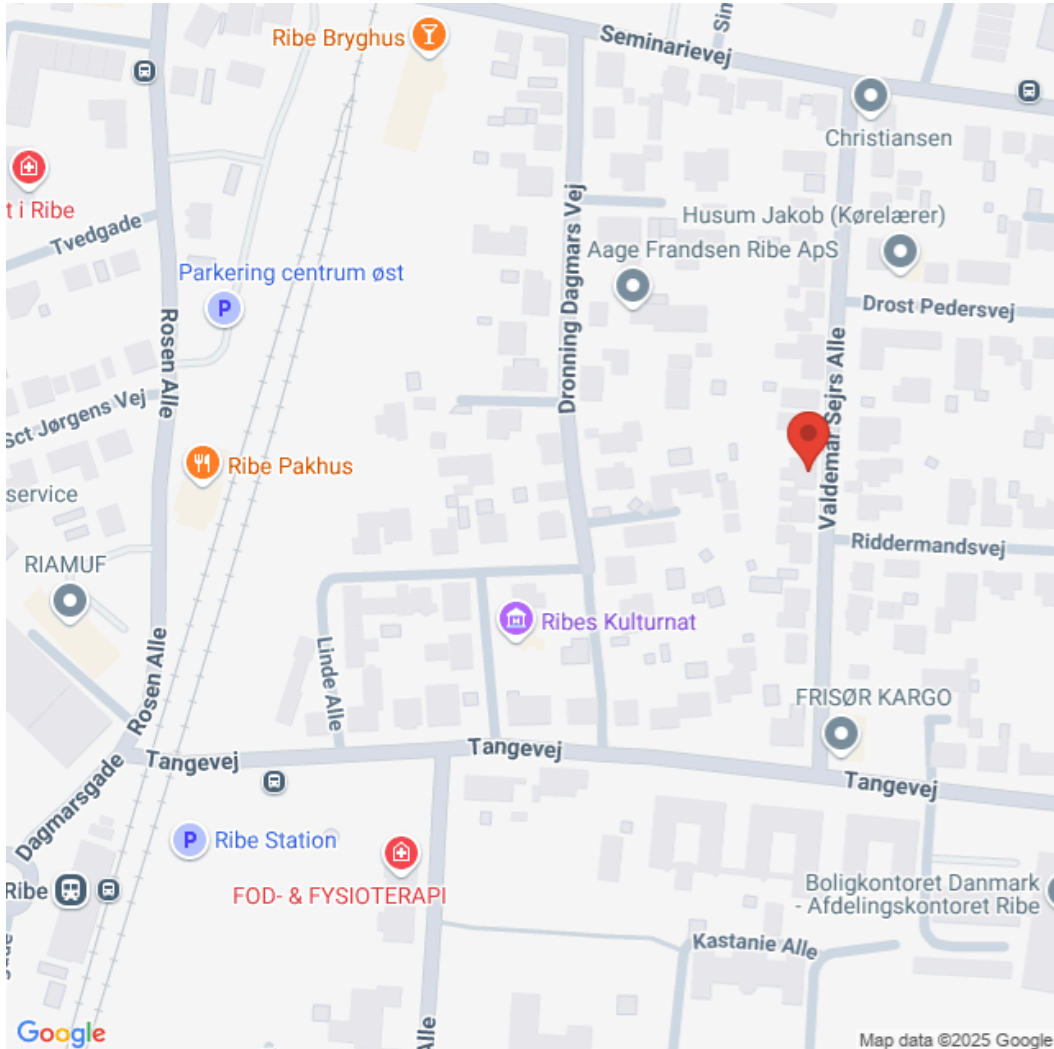


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025



Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 588 Ribe Bygrunde
BFE-nr.: 5749259
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1927 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.993.000,00
Grundværdi: 833.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.594.400,00
Grundlag for grundskyld: 666.400,00

* 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: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Køleskab mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Whirlpool

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	561 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
-heraf Udestue	20 m ²
Kælderareal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Garage	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.8.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod visse virksomheder mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Ribe Øst Lokalplan for Tangekvarteret
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Tangekvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Privat Sikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.595,83 Forbrug: 18,92 MWh Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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 stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten registreret som værende "Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand".

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Ejendommen er desuden beliggende i et område, der er klassificeret med krav om analyse ved jordflytning.

Bevaringsværdig bygning

Køber gøres opmærksom på, at Esbjerg Kommune har tildelt villaen på Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe en samlet bevaringsmæssig værdi på 5. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskitninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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 afvigelse 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: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 8.131,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.948.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 6.597,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.550,00
Husforsikring	kr. 5.670,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.843,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	3.982.393,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 38,78			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.549,58			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.740 md./ 260.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.345 md./ 208.142 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: 31.3.2025. 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: Valdemar Sejrs Alle 9, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 3.948.000

Sagsnr.: 1970000381
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 31.3.2025

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	Obl.lån				DKK	0,70			0				