



Bjerreskovparken 51
6760 Ribe

PRIS	4.198.000
UDBETALING	210.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.091
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	18.423
EJERUDGIFT (MD.)	2.602
BOLIGAREAL	163 m ²
GRUNDAREAL	1.342 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2020
SAGSNUMMER	1970000410
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2015



Salgsopstilling

Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne gennemførte villa fra 2020, beliggende i det yderst eftertragtede Bjerreskovparken!

Denne moderne bolig har en spændende planløsning med flere indgange. Den store, indbyggede garage fungerer som den primære indgang i dagligdagen. Fra garagen får I adgang til villaens praktiske bryggers med vaskefaciliteter, som leder direkte til børneafdelingen, der inkluderer to gode værelser og et stilfuldt badeværelse. Fordelingsgangen i børneafdelingen fungerer desuden som en integreret del af den formelle entré.

Det store, åbne køkken-alrum er en sand fornøjelse, der opfylder alle moderne indretningsbehov. Her er masser af skabs- og bordplads, højt til loftet, viktualierum samt plads til det helt store spisebord. Opholdsstuen er stilfuldt adskilt fra alrummet af en elegant murstensmur med indbygget biopejs, hvor hele familien kan samles til film og hygge.

Fra alrummet ledes vejen til soveværelset med tilhørende walk-in garderobe og det rummelige badeværelse. Detaljerne i dette hjem er nøje gennemtænkte og bidrager til en varm atmosfære i stilfulde omgivelser. Uden tvivl et hjem, der vil appellere til den kræsne køber.

Uderummet bidrager også til en dejlig tilværelse. Omkring villaen er der anlagt flere terrasseområder, hvoraf området med udgang fra alrummet er delvist overdækket, hvilket forlænger de skønne sommeraftener. Hertil kommer det automatiske pop-up vandingssystem, der sikrer en grøn græsplæne hele sommeren.

Af faktuelle oplysninger skal det nævnes, at der er centralstøvsuger, alarmsystem, SG lys, 2 ovenlys velux-vinduer samt solglas mod syd og vest. I den store dobbeltgarage er der også mulighed for at støvsuge bil i tørvej, da centralstøvsugeren ligeledes kan kobles på herude.

Området omkring Bjerreskovparken er desuden utroligt charmerende med smuk natur, legepladser og alt hvad Ribe har at byde på lige udenfor døren! Nær villaen er der adgang til et stort grønt område med skøn natur og velanlagte gang- og cykelstier.

Kontakt Ribe Mæglerne, der står klar til at arrangere en fremvisning, alle ugens syv dage. Book allerede i dag på tlf. 92 92 67 60. 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: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

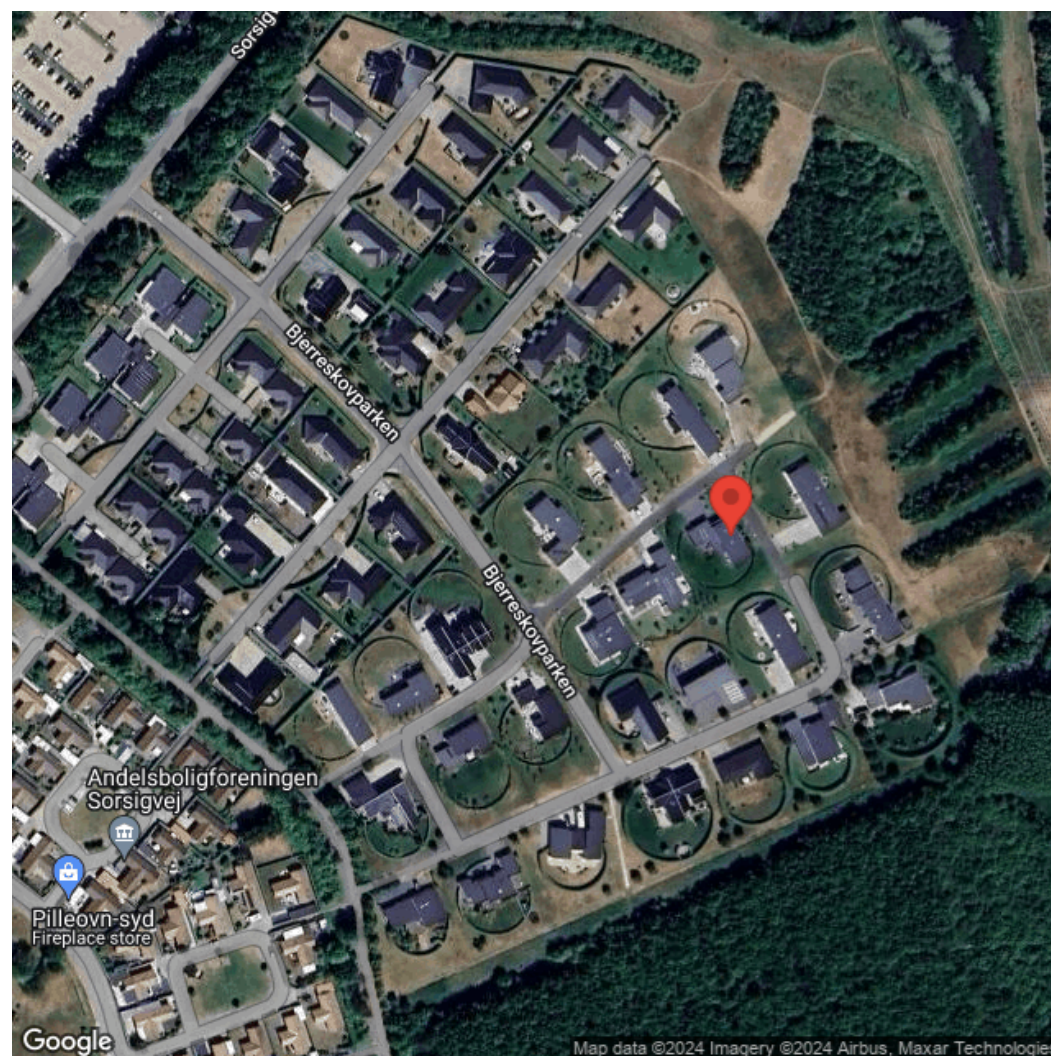
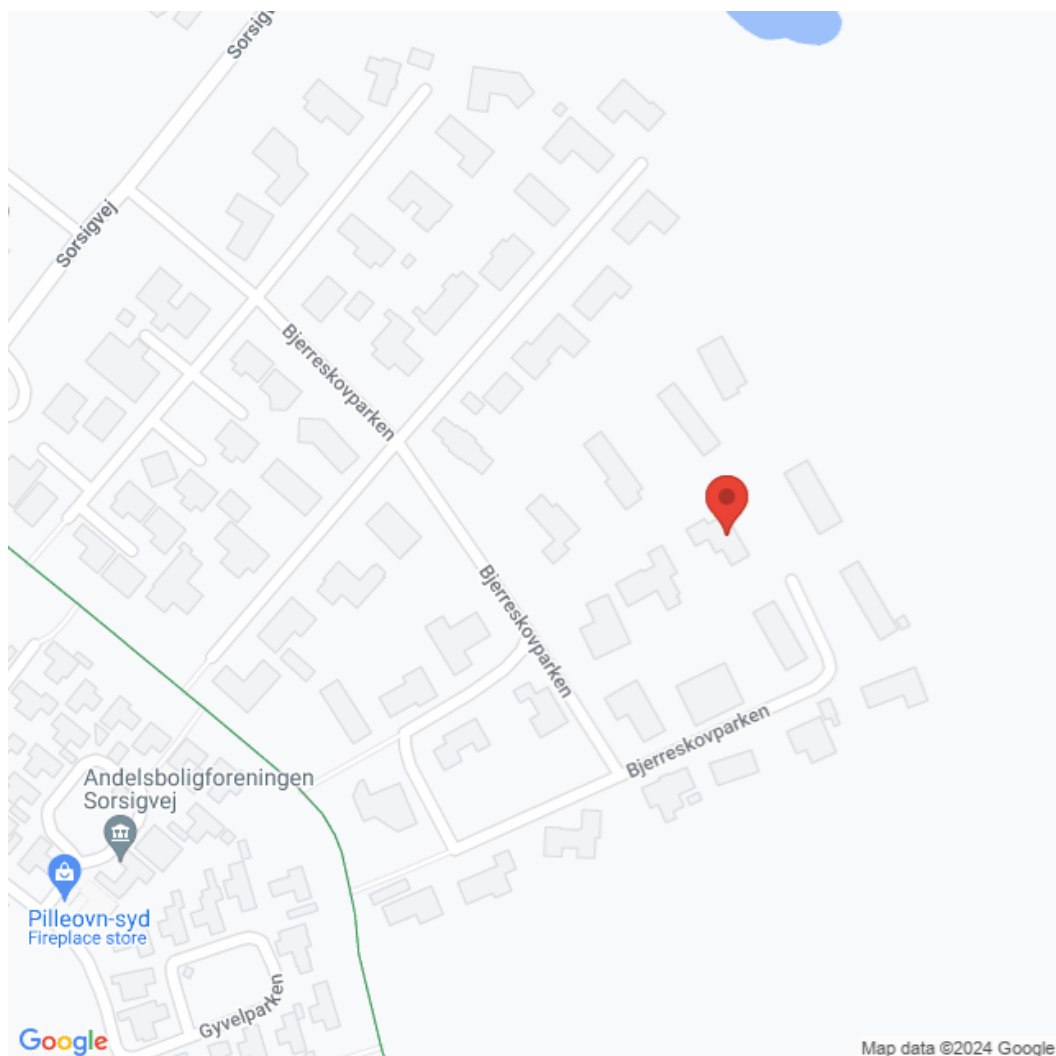
Dato: 8.4.2025



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 9dg Nørremarken, Ribe Jorder
BFE-nr.: 100163900
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.970.000,00
Grundværdi: 1.419.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.376.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.135.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1342 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	265 m ²
-heraf Garage	71 m ²
-heraf Øvrige arealer	31 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.9.2006 Dok om grundens benyttelse, ledningsanlæg mv
6.6.2019 Deklaration om ledningsanlæg

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Bjerreskovparken, Boligområde ved Sorsigvej
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Bjerreskovparken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bjerreskovparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Induktionskogeplade mærke: Voss
type: Ovn mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Køleskab mærke: Gorenje
type: Fryseskab mærke: Liebherr bemærkninger: m. isterninger
type: Emhætte mærke: Silverline

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.085,00 Forbrug: 22,09 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe

Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410

Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 12.117,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.198.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 11.238,48	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 2.856,21	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.050,00
Grundejerforening 2024	kr. 1.800,00	I alt	kr.	4.232.050,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 99,77			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.224,06			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.091 md./ 277.095 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.423 md./ 221.079 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: Bjerreskovparken 51, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 1970000410
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 8.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,16			0				

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.