

REAL



## Ribegade 57, 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Kontant	<b>2.198.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.079</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>616</b>
Byggeår	<b>1944</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **725420**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / [www.realmaeglerne.dk/esbjerg](http://www.realmaeglerne.dk/esbjerg)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026



### Lækkert byhus med kant, karakter og perfekt beliggenhed – Ribegade 57

Velkommen til Ribegade 57 – en bolig med både charme, karakter og masser af kant! Her får du ikke bare et hus – du får et hjem, der emmer af liv, personlighed og lækre detaljer. Beliggenheden er i det eftertragtede område tæt på skole, indkøb, natur og kun en kort gåtur fra Esbjergs pulserende bymidte.

Haven er – flot anlagt med grønne oaser, hyggelige kroge og en stor træterrasse, hvor sommerens aftener nærmest beder om at blive nydt med et glas vin i hånden. Her er både redskabsskur og en rummelig carport med ekstra plads til opbevaring – perfekt til både cykler, haveredskaber og alt det, du ikke vil have indenfor.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med god opbevaring og et indbydende første-håndsindtryk. Det lyse og moderne køkken-alrum flyder naturligt sammen med den hyggelige stue – et oplagt samlingspunkt for både familie og venner. Herfra er der direkte udgang til terrassen, så du kan lade hverdagen glide ubesværet mellem ude og inde. I stueplan finder du desuden et stort værelse og et flot badeværelse med en moderne og stilren indretning.

På første sal venter to lyse og velproportionerede værelser – perfekte til børn, kontor eller kreativ udfoldelse. Og kælderens? Den tager virkelig kegle! Her får du et moderniseret badeværelse med gulvvarme, tre store disponible rum, hvoraf to har gulvvarme, samt et stort vaskerum. Alt er gjort klar – alle rør under loftet er skiftet, og kælderen fungerer ideelt som teenageafdeling, hobbyrum eller værksted.

Kort sagt: Ribegade 57 er ikke bare endnu et hus – det er et hjem med sjæl og stil. Her får du den perfekte kombination af funktionalitet, atmosfære og beliggenhed. Ring til os allerede i dag på 75 15 97 02 og oplev det hele med egne øjne.

### 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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

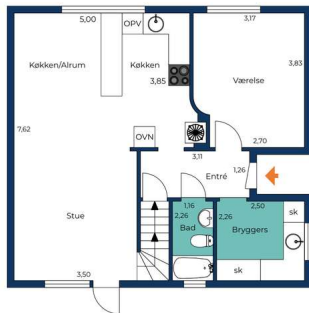


Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

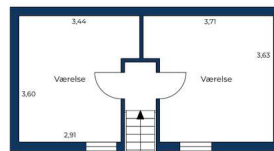
Stueplan



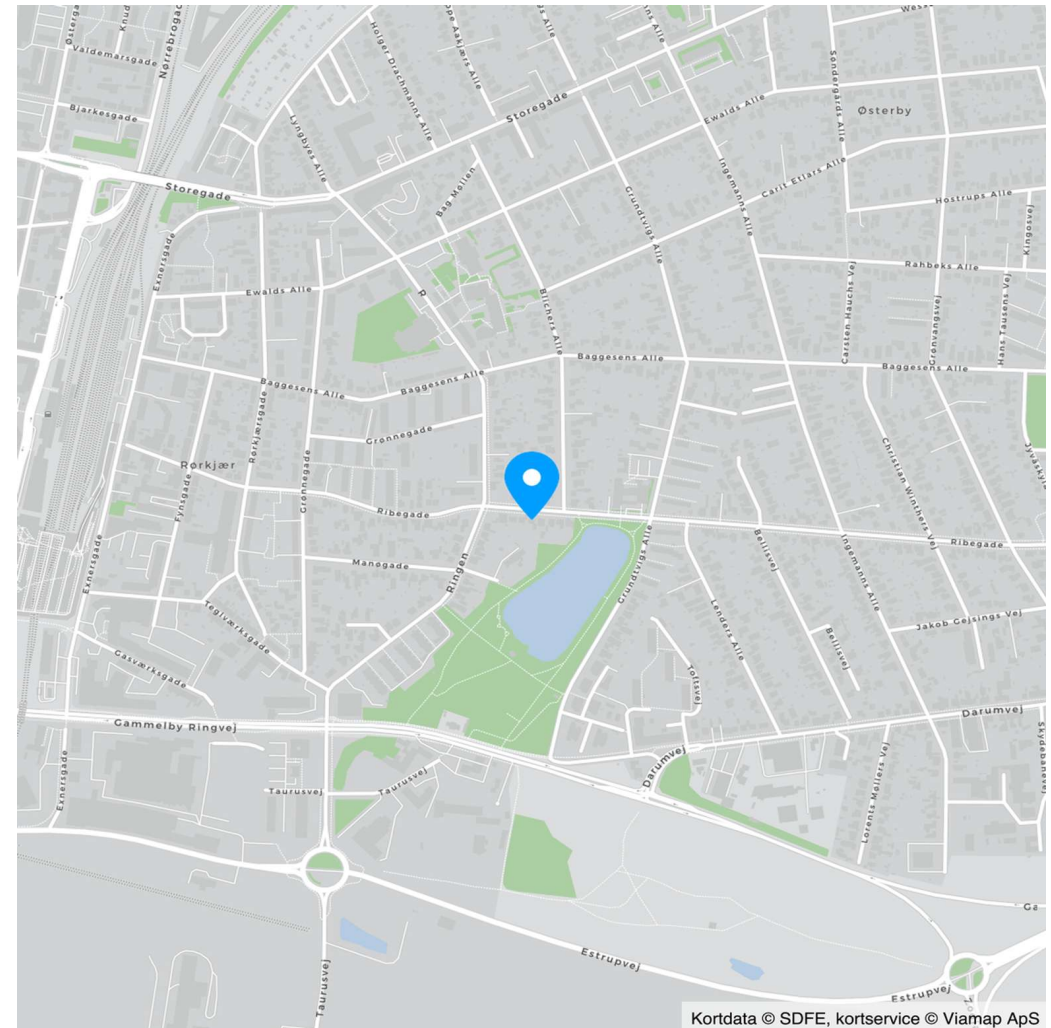
Kælder



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS





Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Esbjerg  
Matr.nr.: 2ny Rørkær, Esbjerg Jorder  
BFE-nr.: 5740062  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1944

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.712.000  
Grundværdi: 1.002.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.369.600  
Grundlag for grundskyld: 801.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 616 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 95 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 71 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>  
Garage: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.04.1956 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv  
- Nr. 2: 04.07.1959 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

**Planer**

Kommuneplan 00-040-220 - Boligområde omkring Baggesens Alle

Tilbehør:

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

Køleskab: Siemens, Emhætte: Elica, Ovn: Miele, Kogeplader: Leonard, Opvaskemaskine: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen

Policenummer: 4100104644804/000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.800                      Forbrug: 83 GJ  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.915,22

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.985	Kontantpris	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	7.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Rottebekæmpelse	kr.	41	I alt	kr.	2.219.652
Husforsikring	kr.	6.880	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.954			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.062 md. / 144.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.619 md. / 115.426 år v/26,91 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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.



Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725420  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 10.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

**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.

Renovation:

Det angivne beløb i salgsoptillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/madaffald, 240 L.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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 beskatning.

BBR-afvigelser:

- Ejendommens carport er på BBR registreret som garage
- Udhus (ca 9 kvm. jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen
- Ejendommens 1. sal er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen. Sælger sørger herfor. Arealer oplyst i salgsoptillingen er anslået.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendoms-

datarapporten skal områdes separatkloakeres i 2025 - 2026. På ejendommen er der påbud om forbedret rensning / tilslutning til separatkloakering med frist d. 01.01.2028 og der må forventes en udgift hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!