

REAL



Ribegade 57, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.079	Grund m2	616
Byggear	1944	Energimærke	C

Sagsnr. **725420**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings 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: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 førstehåndstryk. 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 kegler! 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 kælderens 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.

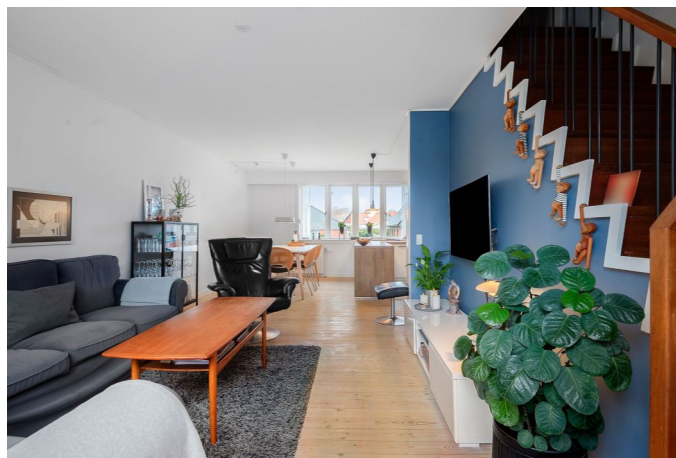
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

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

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

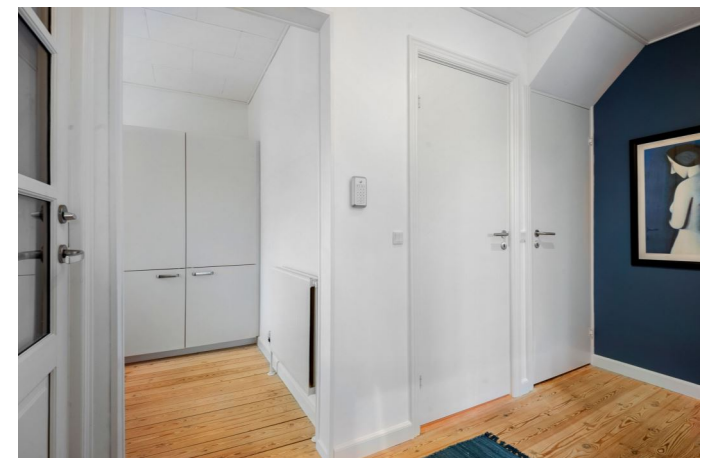
Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

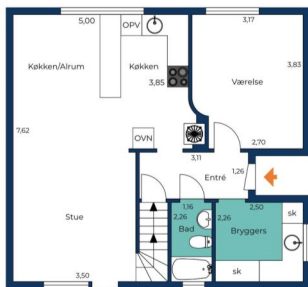


Adresse: Ribegade 57, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.198.000

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

Dato: 31.01.2026

Stueplan

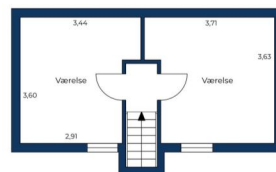


Vejledende tegning uden ansvar.

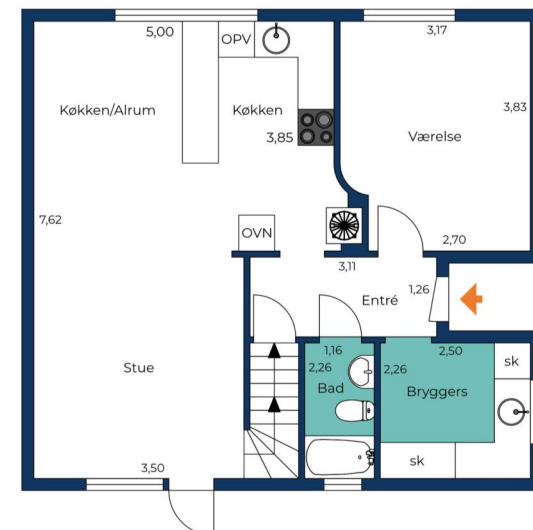
Kælder



1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

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

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

Dato: 31.01.2026

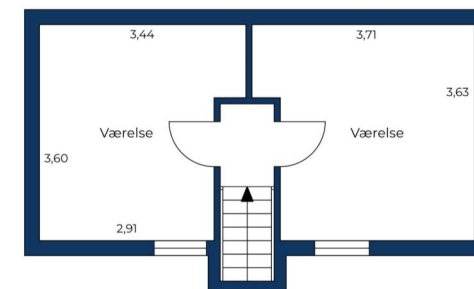
Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



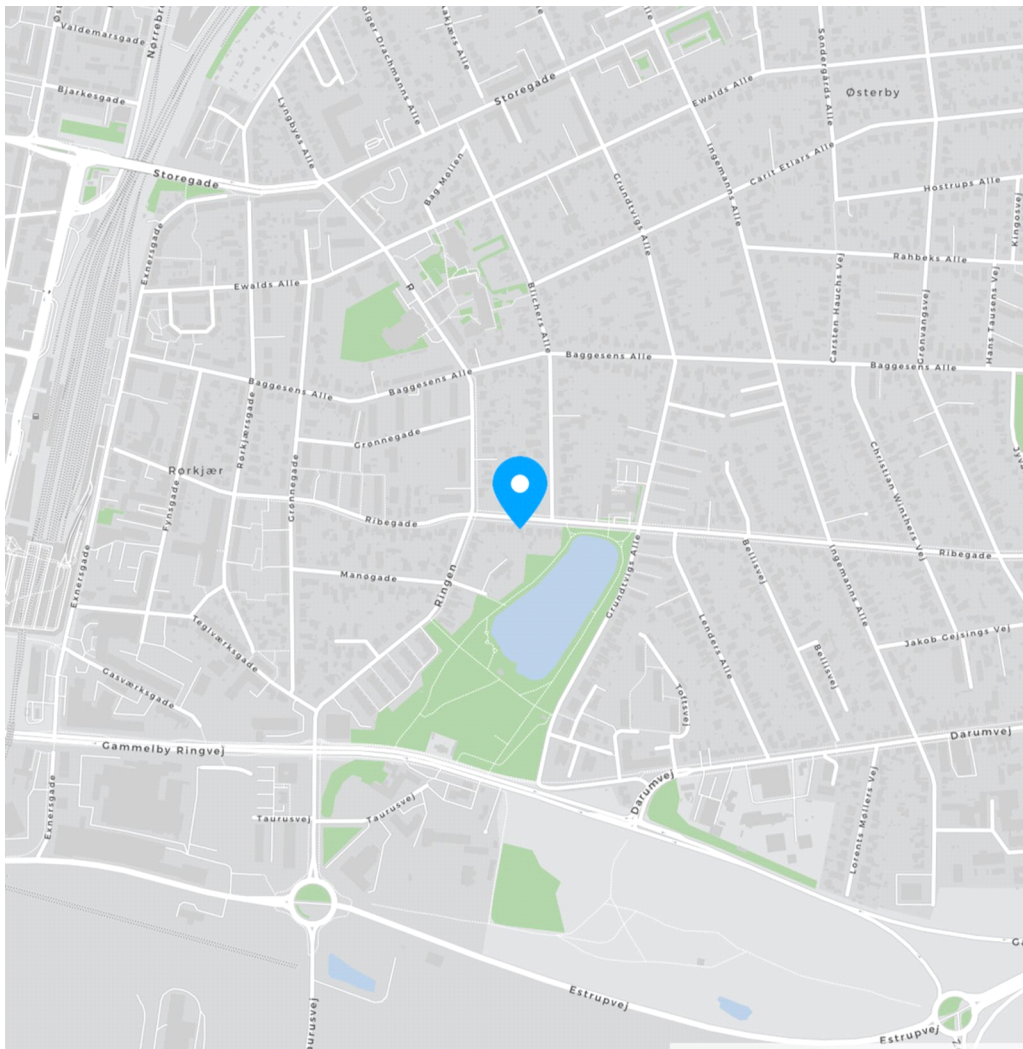
Vejledende tegning uden ansvar.



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

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

Dato: 31.01.2026





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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 ny Rørkær, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5740062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.712.000 kr.
Grundværdi:	1.002.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.369.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	80.160 kr.

Arealer*

Grundareal:	616 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	21 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Garage:	35 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

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

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.

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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Policensnummer: 4100104644804/000

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 83,24 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2025 - 2026. På ejendommen er der påbud om forbedret rensning / tilslutning til separatloakering med frist d. 01.01.2028 og der må forventes en udgift hertil.



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.985
7.936
6.880
3.112
41

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
6.602
15.050
2.219.652

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

24.954

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: 31.01.2026

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.440.000	1.536.071	1.565.064	DKK	-0,05	70.164	20,25	2,47			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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!