



Kløvertoft 6
Hviding
6760 Ribe

PRIS	898.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.061
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.035
EJERUDGIFT (MD.)	1.170
BOLIGAREAL	116 m ²
GRUNDAREAL	832 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1979
SAGSNUMMER	1970000140
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025



Beskrivelse:

Ribe Mæglerne kan nu byde jer indenfor i denne skønne etplansvilla beliggende på en rolig villavej centralt i Egebæk-Hviding. Boligen er ideel til både førstegangskøbere og seniorpar. Velkommen til!

Ved ankomsten vil jeres øjne fanges af den delvist grus- og flisebelagte indkørsel, der fører jer til villaens carport. Bygget i 1979 og holdt kærligt af samme ejere i over 20 år, er denne bolig løbende blevet moderniseret og opdateret.

De 116 kvadratmeter bolig er funktionelt indrettet og byder på en charmerende entré, et lyst køkken-alrum, en rummelig stue, to behagelige værelser og et elegant badeværelse. Køkkenet er med kvalitetsinventar fra Tvis, og badeværelset blev renoveret i 2004. Det lyse rustikloft, der strækker sig gennem hele boligen, skaber en flot harmoni med den øvrige indretning.

Lige udenfor boligens opholdsmiljø venter en privat og ugeneret terrasse, som giver rig mulighed for afslapning og familiehygge. Hertil kommer også en god græsplæne og flere forskellige hjørner, hvor man kan bruge sine grønne fingre.

På Kløvertoft er vi tæt på det hele, såsom et velfungerende landsbymiljø med god skole op til 6. klasse, en veldrevet Dagli'Brugs og et godt Kultur- og Aktivitetscenter, hvor der er masser af forskellige sociale arrangementer og et hav af forskellige sportsgrene at dyrke. Desuden er vi tæt på Vadehavet og en masse skønne skovarealer med gode løbe/gå stier.

Har du nogle yderligere spørgsmål, eller ønsker at booke en fremvisning, sidder vi klar på tlf. 92 92 67 60. Vi ses!

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.

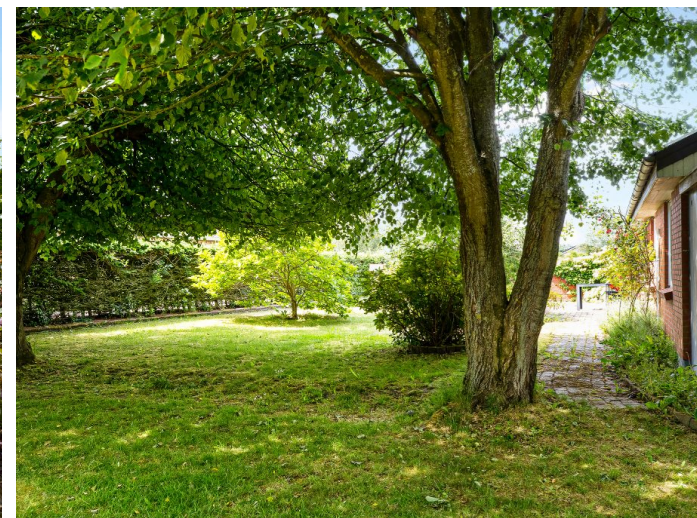
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

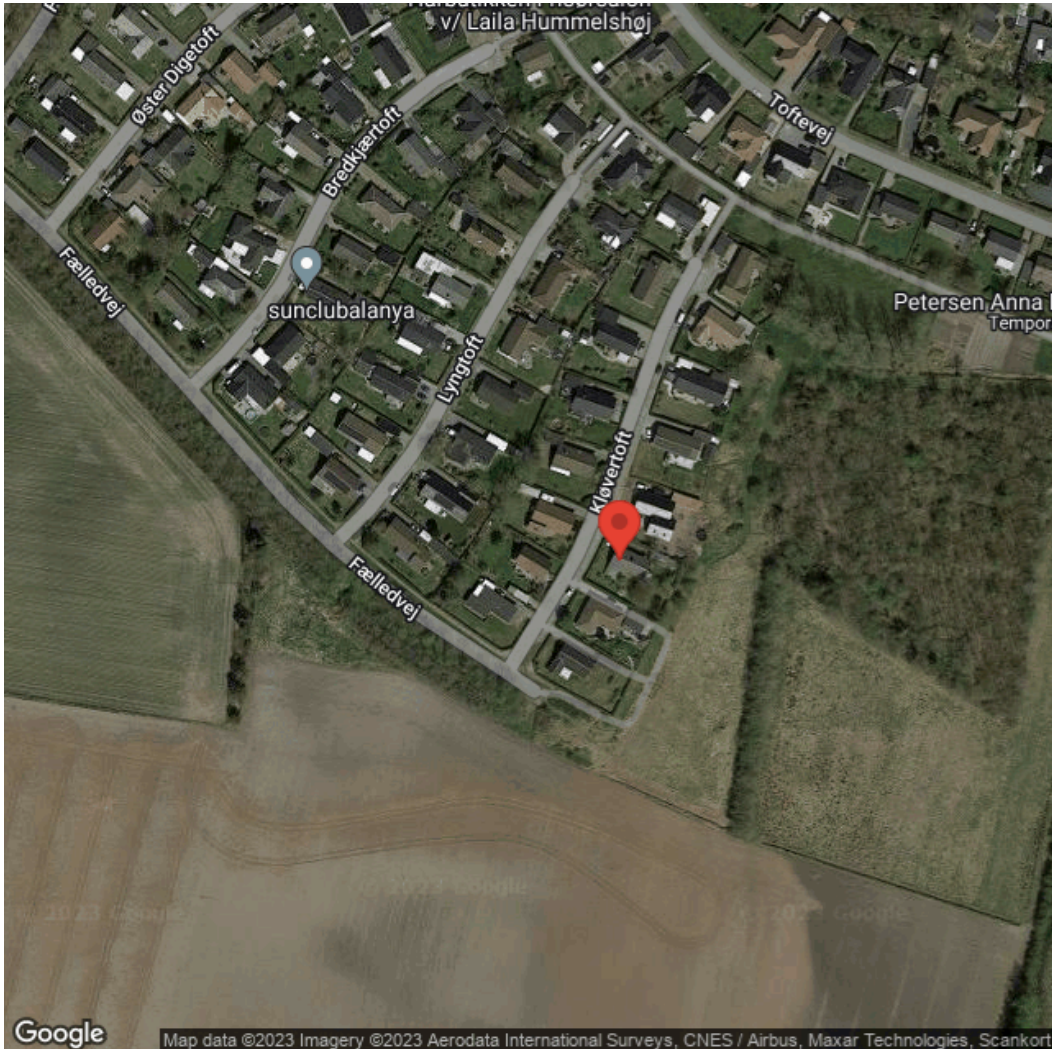
Dato: 21.3.2025



Adresse: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg Kommune
Matr.nr.: 976 Hviding Ejerlav, Hviding
BFE-nr.: 5210729
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 951.000,00
Grundværdi: 329.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 760.800,00
Grundlag for grundskyld: 263.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Euromatic
type: Emhætte mærke: Voss
type: Ovn mærke: Gram
type: Kogeplade mærke: Brandt
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.2.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Område mellem Fælledvej og Toftevej
Kommuneplan: Enderupvej Syd

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025

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.: 9.200,00 Forbrug: El til varmepumpe

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

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.

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Separatkloakeret, spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning"

Skovbyggelinje

Køber gøres opmærksom på, at matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Kløvtoft 6, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.880,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	898.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.605,68	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 3.619,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	912.250,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 55,72			
Skorstensfejning 2025	kr. 761,99			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.035,03			

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: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 5.061 md./ 60.736 år. Netto ekskl. ejerudgift: 4.035 md./ 48.424 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: 21.3.2025. 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: Kløvertoft 6, Hviding, 6760 Ribe
 Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000140
 Ejerudgift/md.: kr. 1.170

Dato: 21.3.2025

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	Kontantlån				DKK	0,68			0				