



Øster Digetoft 5
Hviding
6760 Ribe

PRIS	898.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.044
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.021
EJERUDGIFT (MD.)	1.307
BOLIGAREAL	143 m ²
GRUNDAREAL	973 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1973
SAGSNUMMER	1970000587
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Øster Digetoft 5 – en dejlig villa, perfekt til familien eller parret, der ønsker en bolig med god planløsning og plads til at sætte sit personlige præg.

Ved ankomsten mødes vi af en aflang flisebelagt indkørsel, der nemt fører til både carport og garage med værksted. Indkørslen er pænt anlagt og reflekterer ejendommens velholdte karakter.

Boligens planløsning er praktisk og funktionel. Fra bryggerset med vaskefaciliteter går man ind i et lyst køkken med spiseplads, der skaber en hyggelig ramme om hverdagens måltider. Herfra er der adgang til den formelle entré og fordelingsgangen, som giver adgang til gæstetoilet, fire gode værelser, badeværelse og en rummelig kombineret spise- og opholdsstue.

Den store stue er lys og indbydende med plads til både hyggeligt sofabjørne og stort spisebord – ideelt til samvær og gæstebud. Store vinduer fylder rummet med naturligt lys og giver udgang til den grønne have, hvor I kan nyde udendørslivet i fulde drag.

Fra værkstedet er der udgang til en overdækket terrasse, som fører videre ud i den velplejede have med stor græsplæne og forskellige beplantninger – et skønt område til både leg og haveprojekter. Her er desuden en shelter til overnatning i de varme sommermåneder.

Egebæk-Hviding byder på et aktivt lokalsamfund, og fra denne adresse har I nem adgang til alt, I behøver i hverdagen: skole op til 6. klasse, indkøb og et væld af fritidsaktiviteter. Den omgivende natur inviterer til smukke gå- og cykelture i det naturskønne område.

Er I klar til at opleve denne mulighedsrige villa? Book allerede en fremvisning 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.

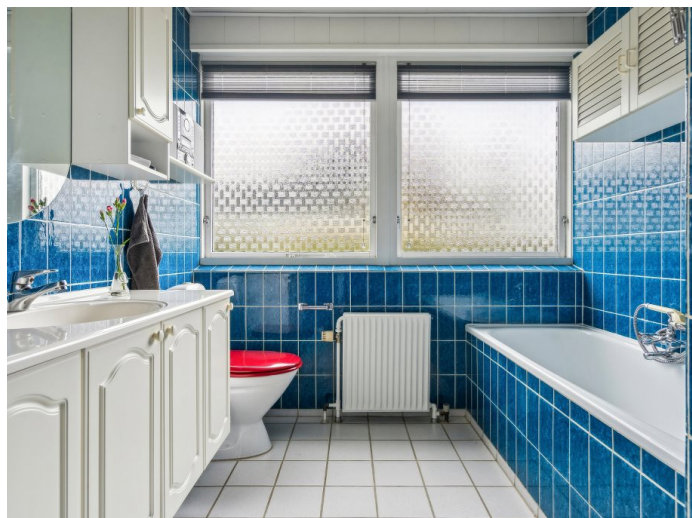
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025



Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025



Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025



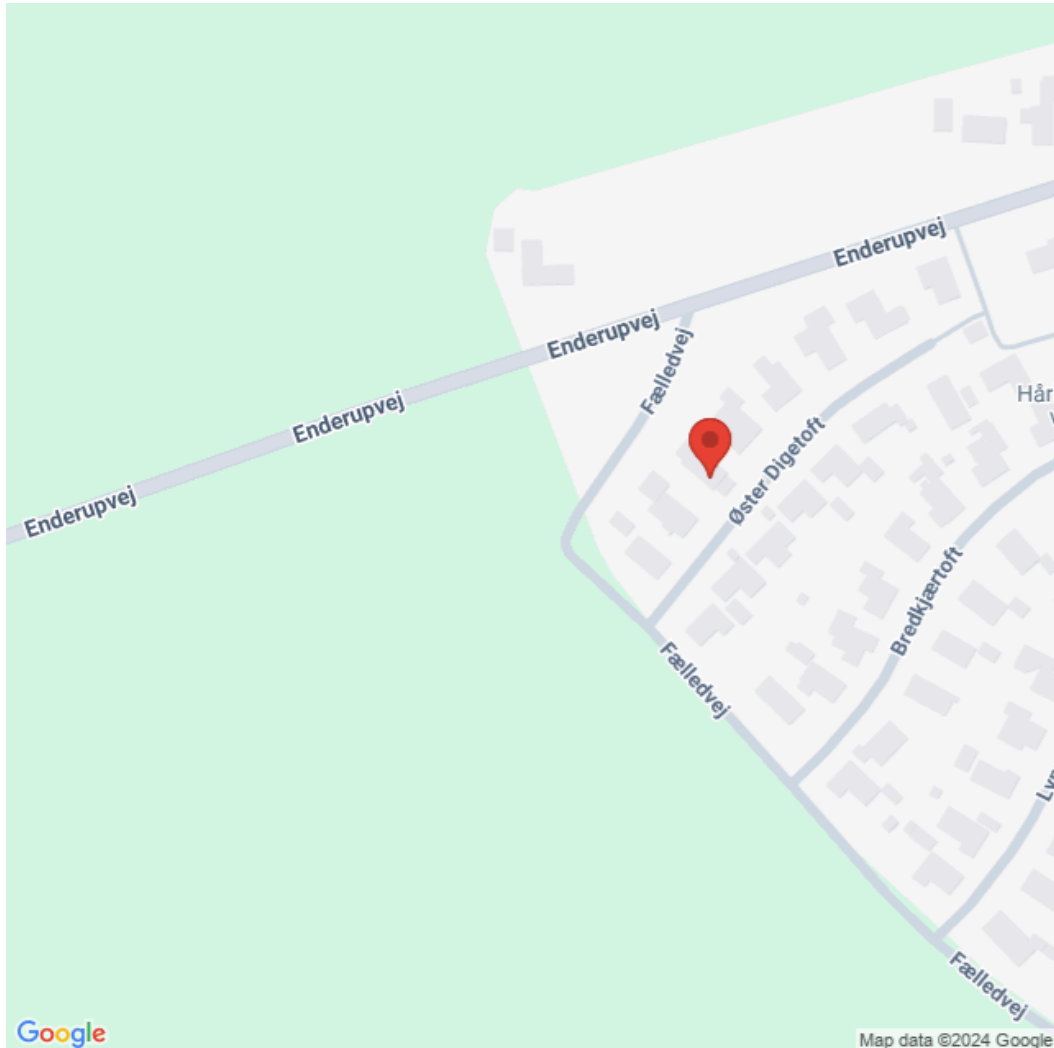
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025



Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 908 Hviding Ejerlav, Hviding
BFE-nr.: 5210661
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1973 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.038.000,00
Grundværdi: 298.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 830.400,00
Grundlag for grundskyld: 238.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	973 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Andre bygninger:	79 m ²
-heraf Garage	43 m ²
-heraf Garage	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.6.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Enderupvej Syd

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Siemens

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Køleskab mærke: Ukendt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst og anslået af sælger.

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:

Kloakforhold

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

Hårde hvidevarer - Funktionsdygtighed

Køber gøres særligt opmærksom på, at de på ejendommen værende hårde hvidevarer er af ældre dato, hvorfor der ikke kan garanteres for funktionsdygtigheden heraf.

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: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.235,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	898.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.360,16	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.889,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.770,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 83,58	I alt	kr.	920.020,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.679,78			

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: 5.044 md./ 60.528 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.021 md./ 48.254 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: 30.3.2025. 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: Øster Digetoft 5, Hviding, 6760 Ribe
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 1970000587
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 30.3.2025

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
Realkredit Danmark	Anden lånetype	288.959,94	288.959,94	301.963,14	DKK	4,19	34.154,78	11,25	14.03				