

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: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Velindrettet etplanshus med mange muligheder

Ejendommen på Hedebovej 36 byder på et godt etplanshus og en fin indkørsel, der fører til en rummelig garage med tilhørende skur. Huset rummer mange muligheder, hvor særligt køkkenet og den hyggelige stue danner rammen om en behagelig hverdag. Derudover rummer boligen flere praktiske rum, to værelser samt en dejlig, lukket have, hvor I vil opleve masser af privatliv.

Boligens entré ligger centralt og opdeler hjemmet i to afdelinger. Til venstre føres I til et hyggeligt køkken med et rustikt udtryk takket være de mange sorte og hvide detaljer. På hver sin side af indgangen til køkkenet findes henholdsvis et viktualierum og et værelse. Videre gennem køkkenet kommer I til den rummelige stue.

I den modsatte ende af huset er der en række praktiske rum, der understøtter en funktionel hverdag. Her ligger badeværelset og bryggerset først, efterfulgt af et disponibelt rum, der kan indrettes efter behov. Derudover finder I et værelse med et rummeligt walk-in-closet samt et fyrrum med egen udgang.

Udendørsarealerne er skabt med fokus på både hygge og privatliv. Den afskærmede terrasse er nemlig uden indkig, men med masser af læ. Herfra får I adgang til både indkørslen og haven, hvor sidstnævnte består af en indhegnet græsplæne samt et fint vægdrivhus, der er placeret op ad den selvstændige garagebygning.

Huset ligger i et naturskønt område tæt på hyggelige byer som Heden, Allested og Nørre Søby, mens Årslev og Ringe er lidt længere væk. Området tilbyder flere daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter inden for en relativt kort rækkevidde. Nærmeste skole er desuden Nordskovens Friskole, mens adressen hører til skoledistriktet Espe Skole, som er omkring ti minutters kørsel væk.

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: Mathias Kaae Glintborg

Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025



Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

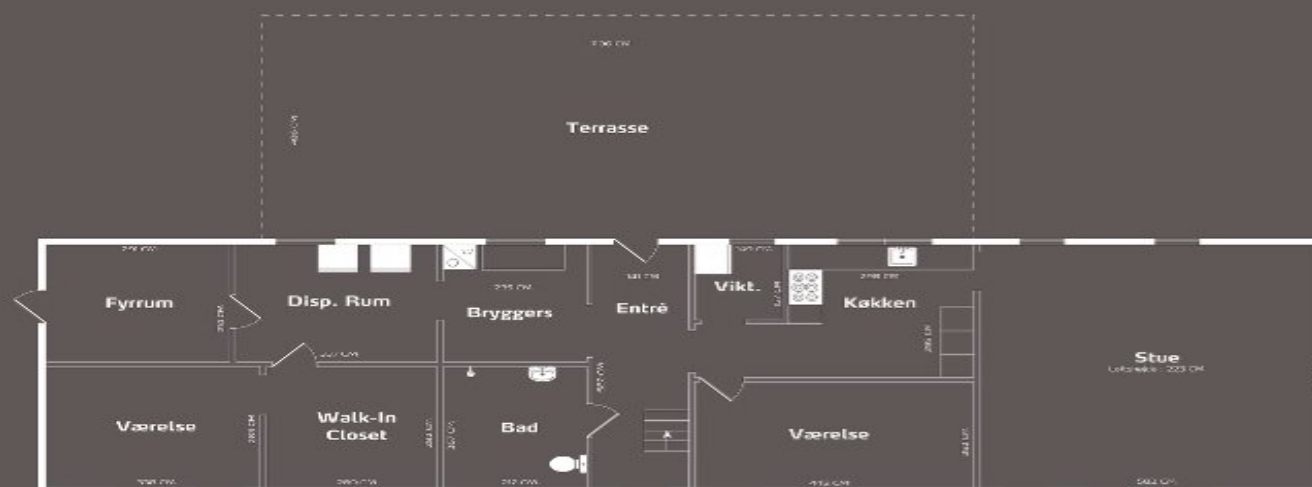
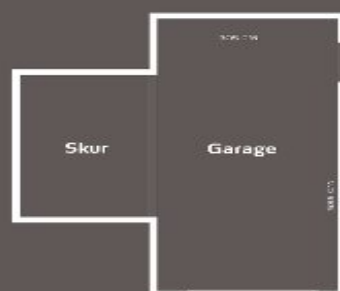
Dato: 16.4.2025



Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
 Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
 Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Faaborg-Midtfyn
 Matr.nr.: 18d Heden By, Heden
 BFE-nr.: 3052323
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1870 / 1960

Arealer*

Grundareal udgør:	1185 m ²
- heraf vej:	48 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.10.1923 Dok om færdselsret mv
 7.1.1949 Dok om byggelinier mv 36_AA_170
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 701.000,00
 Grundværdi: 252.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 560.800,00
 Grundlag for grundskyld: 201.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverlink

type: Opvaskemaskine mærke: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00 Forbrug: 4,9 ton

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - træpiller

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.860,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	599.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.714,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	5.450,00
Husforsikring 2025 anslået	kr. 5.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.423,00
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt	kr.	611.873,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 74,22			
Skorstensfejer 2025	kr. 465,91			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 13.551,21			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.414 md./ 40.969 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.706 md./ 32.478 år v/ 27,15 %

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: 16.4.2025. 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:** Ingen

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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hedebovej 36, Heden, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 64-x0000627
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.4.2025

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:

Ingen, jf. sælger