

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: Ristingevej 11, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

På Ristingevej 11 i Humble ligger denne flotte og særdeles velholdte villa, der ikke alene toner frem med en god beliggenhed tæt på byens muligheder og naturen, som Langeland er berømt for. I bliver også tilgodeset af en velkomponeret planløsning og en dejlig, solrig have. Velkommen til.

Løbende istandsat:

Ejendommen præsenterer sig med et skarpt ydre. Det mørke tag er fra 2008, og facaden er blevet netpudset så sent som i 2023. Der er også indlagt fjernvarme, ligesom der i løbet af de seneste otte år er foretaget et hav af forbedringer inden døre.

Attraktiv rumfordeling:

Det samlede beboelsesareal er på 201 kvadratmeter, og i stueplan centrerer det hele sig omkring det markante opholdsrum med køkken og stue i et. Køkkenet toner frem med hvide fronter og mørke bordplader, og i stuen er der et rigt lysindfald. Etagen fuldendes af et badeværelse, og på førstesalen har I tre værelser.

En skøn have:

Mod syd grænser grunden op til åbent land, og da haven er anlagt i en enkel stil, er den meget nem at passe. Her er fine, solrige terrasser og græs til leg, og endelig er der flere udhusrum, blandt andet et værksted og en mindre gildesal, der giver jer et hav af muligheder.

I behagelige omgivelser:

Fra jeres kommende bopæl får I let som ingenting dagligdagen til at gå op i en højere enhed. Inden for en radius af bare en kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om idrætsfaciliteter og offentlig transport. Hvad end I tager mod vest eller øst, når I snart fine strande, mens I også er tæt på grønne skove.

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: Chris Morthorst

Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025



Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
 Kontantpris: kr. 995.000

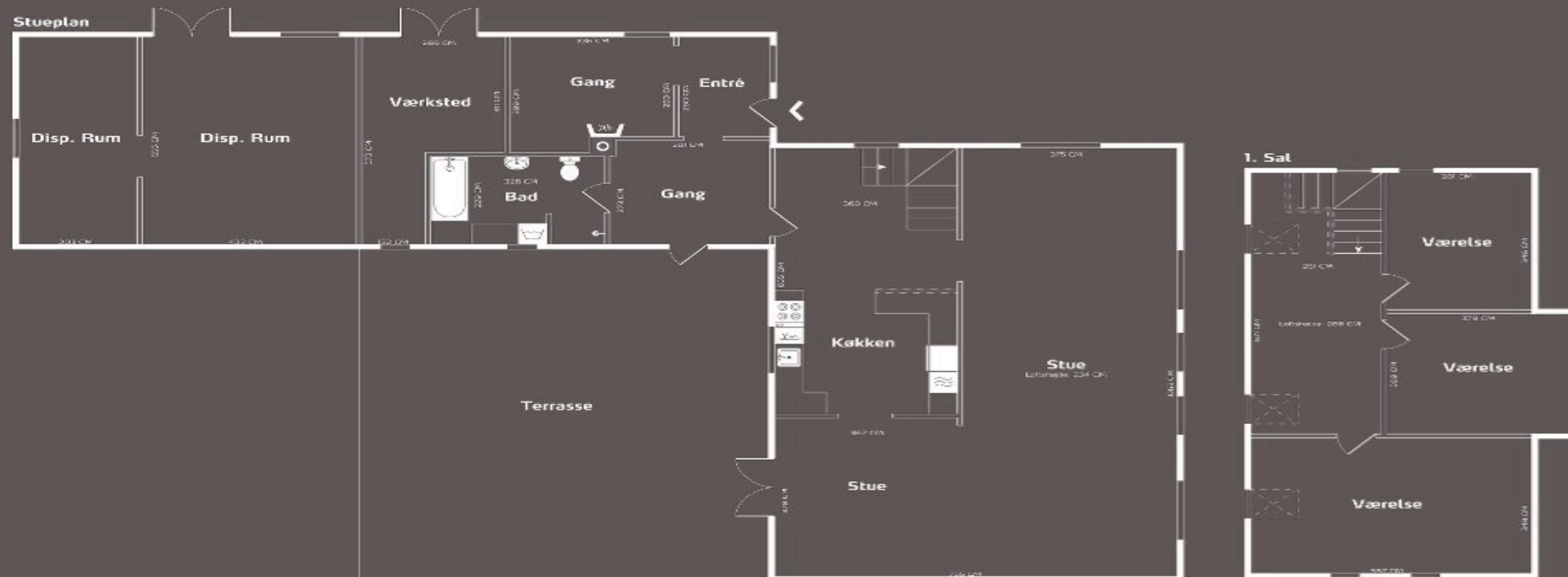
Sagsnr.: 58-X0000198
 Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025



Sagsnr.: 58-X0000198
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 16I Humble By, Humble
BFE-nr.: 3074308
Zonestatus: Byzone
Vand: Humble vandværk
Vej: Off.
Kloak: Off.
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1919 / 1990

Arealer*

Grundareal udgør:	1060 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	186 m ²
-heraf Udhus	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	201 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.6.1930 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 644.000,00
Grundværdi: 1.599.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 515.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.279.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køleskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
 Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers årsforbrug 20.992,-

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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 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.

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.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har kategori 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
 Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.627,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 15.606,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Topdanmark	kr. 4.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse 2024	kr. 62,57	I alt
Renovation	kr. 3.325,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.421,09	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.594 md./ 67.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.425 md./ 53.097 år v/ 27,44 %

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: 22.4.2025. 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:**

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

Adresse: Ristingevej 11, 5932 Humble
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 58-X0000198
 Ejerudgift/md.: kr. 2.202

Dato: 22.4.2025

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

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0				