

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Sublim villa centralt i Langeskov

Da det smukke, klassiske hus blev opført til Statsbanerne, var det oprindeligt tiltænkt til to familier. Tiden har gået sin gang fra 1933 til nu, og det har kun været i villaens favør, der takket være et nænsomt og kompromisløst renoveringsarbejde fremtræder skønnere end nogensinde. I haven har kongstanken været at etablere en masse zoner og hyggekrege, og sommeren kan således bare komme an. Langeskov er jeres nye hjemmebane, og med udgangspunkt fra netop denne centrale adresse er der let adgang til hele byens palette.

Det er få boliger, der lykkes med at gå den svære balancegang mellem oprindelig charme og nutidig komfort. Villaen her er ikke desto mindre et stjerneeksempel herpå med sine klassiske finesser og tårnhøje boligstandard. Se bare hjemmets hjerte, køkken-alrummet, hvor Svane-elementer med massive askestave ledsages af to ovne, Quooker og en granitbordplade.

Loftet med dekorativ stuk strækker sig henholdsvis 260 og 250 centimeter til vejrs på tværs af stueplan og førstesalen. På gulvet ligger blandt andet massive sildebæn i egetræ, og den herskabelige grundtone er således slået an. Mens stueetagen er dedikeret de sociale opholdsrum, så rummer førstesalen to værelser, walk-in-closet og badeværelse. Kælderen spæder til med ekstra muligheder.

Fra morgen til aften finder I en solrig plet i haven, der er anlagt med tanke på at skabe et hyggeligt og varieret uderum. Den store ipétræterrasse fra 2020 ledsages af smuk beplantning og et drivhus med ambitioner som et orangeri, hvor I får både brændeovn og trægulv. Garagen og værkstedet er renoveret i 2023.

Jeres nærmiljø er spækket med alle børnefamiliens behov, og det tager således få minutter til fods at lande ved den store børnehave med gode åbningstider, skolen eller biblioteket. Spændende idrætsfaciliteter er også en del af pakken, da det aktive foreningsliv råder over to haller, klubhus og træningscenter. En anden dejlig detalje er nærheden til indkøbsmuligheder og Langeskov Centret, og så er det desuden nemt at komme videre omkring takket være togforbindelser og motorvejen.

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: Torsten Gram

Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025



Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025



Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025



Ejendomsdata:	
Ejendommen	
Ejendomstype: Villa	
Må benyttes til: Beboelse	
Kommune: Kerteminde	
Matr.nr.: 51ad Rønninge By, Rønninge	
BFE-nr.: 2658503	
Zonestatus: Byzone	
Vand: Privat vandforsyningsanlæg	
Vej: Offentlig vej	
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg	
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år: 1933 / 2000	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 1.995.000,00	
Grundværdi: 558.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.000,00	
Grundlag for grundskyld: 446.400,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

Arealer*

Grundareal udgør:	1047 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Garage	32 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
17.4.1934 Dok om færdselsret mv
4.6.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.6.2004 Dok om forblivelsespligt til kollektiv varmforsyningsanlæg
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: Emhætte mærke: Falmec
type: Induktion mærke: AEG
type: Indbygningsovn mærke: Siemens bemærkninger: 2 stk.
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens
Medfølger ikke:
Vinskab, robotplæneklipper, bar i kælderen, havemøbler, møbler og ejendele.
Medfølger:
Rullegardiner, havepavalon og transportabel brændeovn til drivhuset.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025

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: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.692,00 Forbrug: 23,35 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr. 17.691,42

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Affaldskvæm:

Sælger oplyser, at der er monteret en affaldskvæm i køkkenet. Denne er ikke godkendt.

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.

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.

Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.139,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.535,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.777,00
Husforsikring 2025	kr. 5.319,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.050,00
Renovation 2024	kr. 4.080,00	I alt	kr.	4.231.827,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 71,72			
Jordstyringsgebyr 2025	kr. 18,30			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.164,46			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.201 md./ 278.412 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.429 md./ 221.147 år v/ 27,08 %
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: 15.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rønningevej 6, 5550 Langeskov
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 63-X0000241
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 15.4.2025

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.