

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: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Stor, charmerende ejendom i naturskønne Højrup

Denne ejendom i Højrup er det ideelle valg for jer, der søger et hjem, hvor der er masser af plads såvel inde som ude. Her er tale om en charmerende villa, som rummer hele 245 boligkvadratmeter – og der er tillige en praktisk kælder. Huset er løbende vedligeholdt, og det har både solceller og varmepumpe, som bidrager til et lavt energiforbrug. Med til ejendommen følger en værkstedsbygning med gode hobbykvadratmeter, og I kan også se frem til en stor, skøn have.

Størstedelen af stueplan er dedikeret til den stemningsfulde opholdsafdeling, som udgøres af et køkken-alrum og to stuer. I den ene stue er der en effektiv brændeovn, og den anden stue har fransk foldedør ind til køkken-alrummet – en virkelig fin detalje. Det lyse køkken-alrum byder på et flot snedkærkøkken med kogeø, og der er direkte udgang til haven.

Stueplanet indeholder endvidere et værelse, et gæstetoilet og et bryggers, og på førstesalen er der etableret yderligere tre værelser. Samtlige værelser heroppe er store, og det samme kan siges om etagens badeværelse og den møblerbare repos. Det lækre badeværelse er udført med moderne, grebsfrit inventar og dobbelt håndvask, og det har både bruseniche og hjørnebadekar.

Grunden tæller intet mindre end 2.777 kvadratmeter, så der er selvsagt masser af plads til udendørsaktiviteter. Den frodige have er hyggelig og ganske nem at holde, og den har flere solterrasser samt orangeri. Værkstedsbygningen følger 72 bonuskvadratmeter til ejendommen, og den inkluderer tre hobbyrum – det ene med rygeovn. Der medfølger derudover en dobbelt carport.

Fred, ro og smuk natur kendetegner området, og fra egen hoveddør har I bekvem gåafstand til Espe Skov. Nærmeste børnehave og friskole findes i Hjemly, som nås på cirka fem minutters cykeltur – og der er tryk natursti hele vejen dertil. Der er ligeledes skoletilbud i Espe, og nærliggende Korinth supplerer med indkøbsmuligheder. I bil har I desuden kun omkring ti minutters kørsel til Ringe, mens 20 minutter bag rattet bringer jer til Rosengårdcentret.

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: Christopher Larsen

Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025



Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025



Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025



Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 3ø Højrup By, Hillerslev
BFE-nr.: 3052908
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1910 / 1977

Arealer*

Grundareal udgør:	2777 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	116 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
Andre bygninger:	126 m ²
-heraf Udhus	72 m ²
-heraf Carport	54 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.10.1951 Dok om byggelinier mv
10.1.2022 Servitut om byggeretligt skel og havemur:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.148.000,00
Grundværdi: 274.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 918.400,00
Grundlag for grundskyld: 219.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseshab mærke: Leibherr bemærkninger: 2013
type: Emhætte mærke: Ukendt bemærkninger: 1999
type: Ovn mærke: Elektrolux bemærkninger: 2024
type: Kogeplade mærke: Bauchknecht bemærkninger: 2023
type: Opvaskemaskine mærke: whirlpool bemærkninger: 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.900,00 Forbrug: 10.160 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

Energimærkning: B

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.

Solceller:

Der forefindes solceller på ejendommen med GSRN/Anlægsnr.

571313155200162013. Solceller er 6 kw. anlæg med inverter fra 2025

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at brændeovn/pejseindsats er fra år 2016.

Olietank:

Der forefindes en olietank fra år 1984. Sælger oplyser at tanken er aflændet i 2025.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 1.749.000

 Sagsnr.: 64-x0000649
 Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.683,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.863,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2025	kr. 10.498,21	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt
Jordstyring 2025	kr. 25,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 104,07	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejer 2025	kr. 626,10	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.212,42	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.709 md./ 116.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.705 md./ 92.455 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: 23.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Højrupvej 14, Højrup, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 1.749.000

Sagsnr.: 64-x0000649
 Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 23.5.2025

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

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
Jyske Realkredit A/S	Anden låntype				DKK	1,43			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bevaringsværdi:

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

Sælger oplyser:

Der ligger en skriftelig aftale med undertegnet ejer og nabo i nr 12 om anvendelse af 1 m2 jord ud mod vejen til deres parkering. Der ligger et servitut om byggeretligt skel og havemur til naboen i nr 12 - optegnet i forbindelse med nabo har bygget carport.

Varmepumpe:

Luft/vand varmepumpen er 18.5 kw anlæg med 400 l dobbelt tank.

Kælder:

Ejendommen rummer en ca 14 kvm. kælder, som ikke er oplyst jf. BBR.