

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: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Flot istandsat villa centralt i Ringe

På stille, blind vej i Ringe møder I denne fine etplansvilla, der ikke alene toner frem med en attraktiv beliggenhed tæt på alle hverdagens gøremål, men som også præsenterer sig med et gennemført udtryk og en god planløsning. Førstnævnte skyldes ikke mindst den store renovering mellem 2021 og 2023, mens I kan se frem til at indrette hele fire værelser og et stort, lyst opholdsrum. Haven er solrig og nem at passe.

Udefra fremstår villaen med en fin, gul murstensfacade, og som I træder inden døre, får I det fulde syn for de mange forbedringer, der er foretaget. Alt fra køkkenet til badeværelserne over nye installationer blev lavet i 2021, 2022 og 2023. Det gælder også lofter, gulve med indlagt gulvvarme og ændringer af planløsningen, så den nu er mere moderne.

I får 164 kvadratmeter at boltre jer på, og midt i det hele ses det markante opholdsrum. Her er stuen og køkkenet arrangeret i åben forbindelse, og det er i samme afdeling, at I finder tre af i alt fire værelser. Et badeværelse ses også, mens den resterende del af boligen er allokeret til en oplagt forældreafdeling og et bryggers.

Grunden har en passende størrelse, og da den er anlagt med en enkel beplantning, er den tilmed meget nem at holde. Træterrassen er af nyere dato og byder på gode solforhold, og endelig er der en udmærket garage med gulvvarme.

Hverdagens logistik går let op i en højere enhed, når man bor på Søndervang 6. Herfra finder I skole, pasningstilbud, indkøb, idrætsfaciliteter, grønne områder og meget mere inden for overkommelig cykelafstand. I er også ganske tæt på offentlig transport, ligesom der er god forbindelse til både Svendborg og Odense via 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.

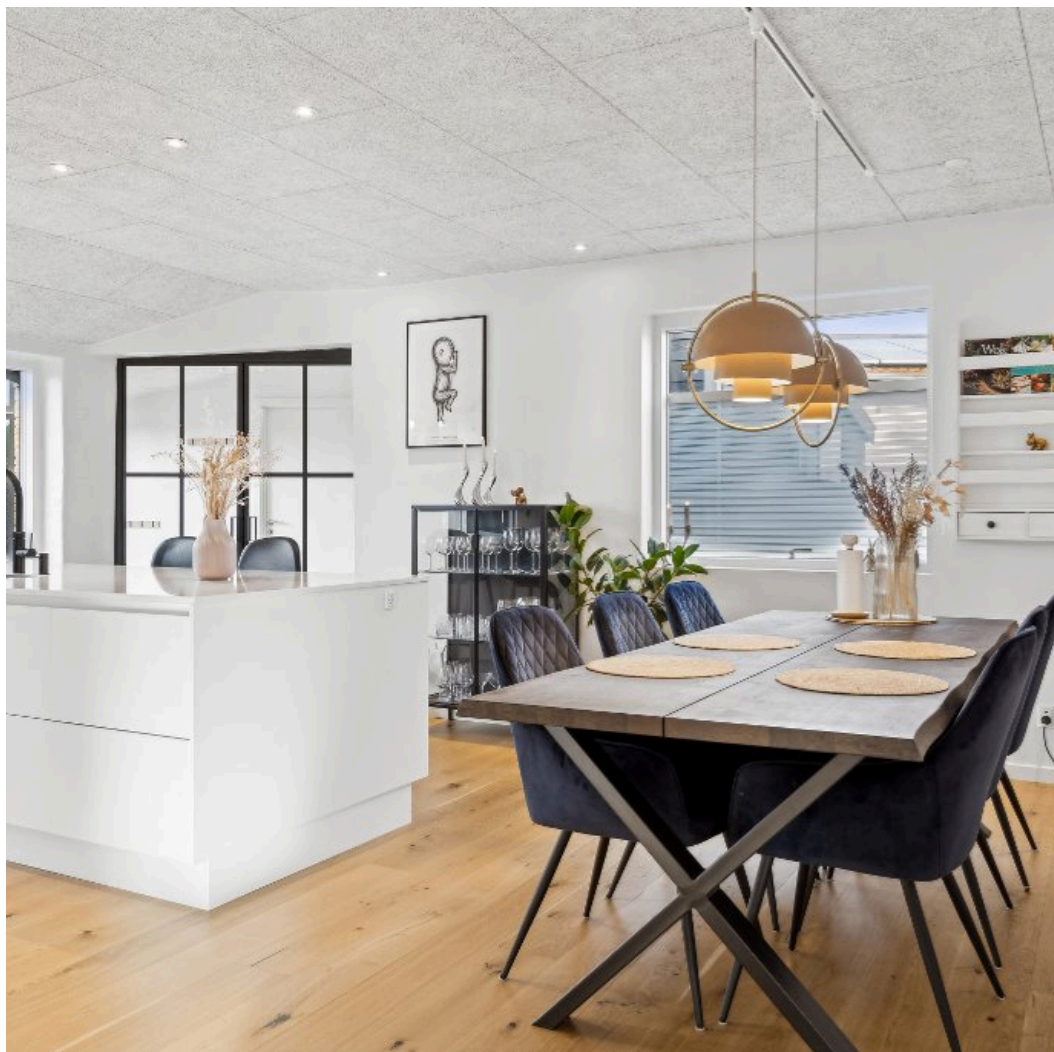
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mathias Kaae Glintborg

Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

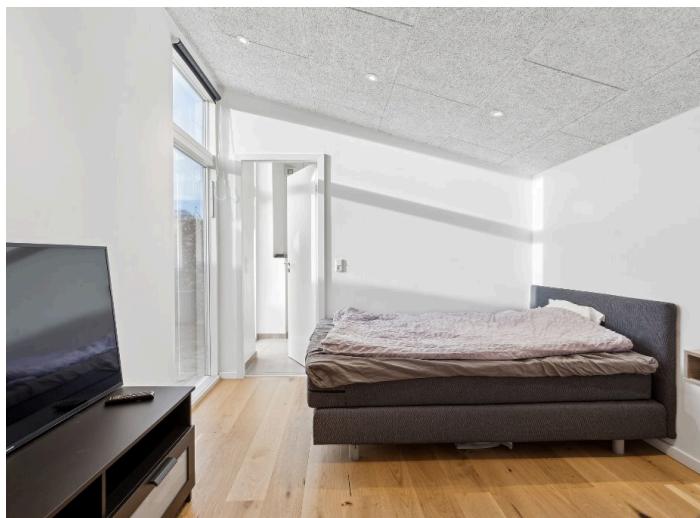
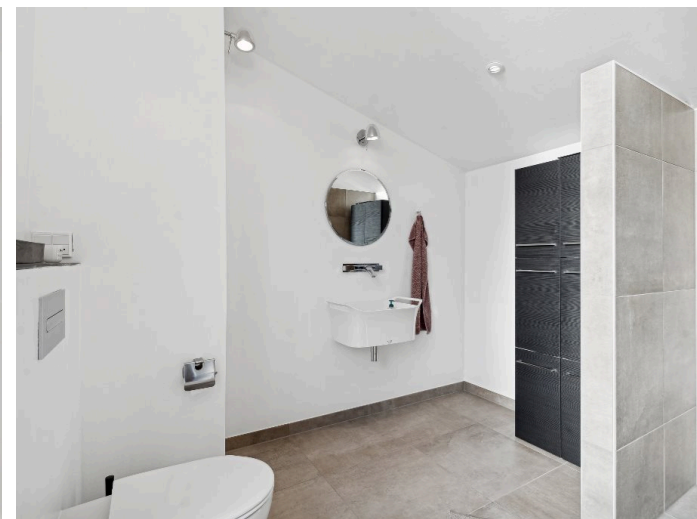
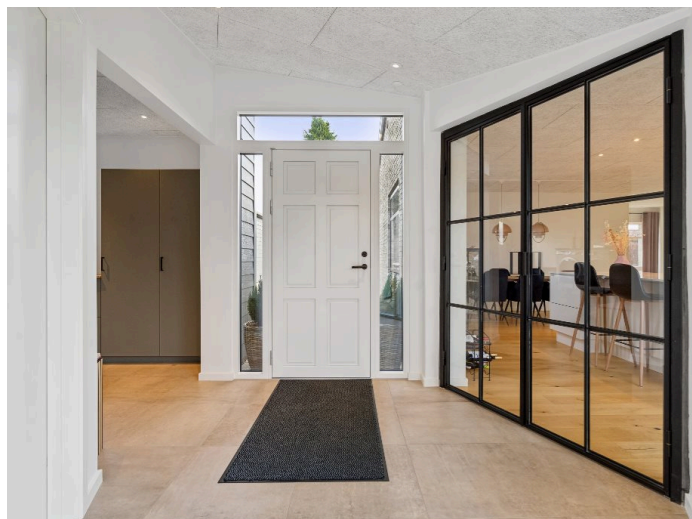
Dato: 16.4.2025



Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025



Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 21æ Ringe By, Ringe
BFE-nr.: 3029803
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1959 / 2017

Arealer*

Grundareal udgør:	854 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	164 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Garage	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.4.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod visse virksomheder
6.8.1960 Dok om hegn, hegnsmur mv -
17.8.1972 Byplanvedtægt nr. 2 36_AD_188
29.9.2016 Deklaration om byggeretsligt skel og brandmur
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.904.000,00
Grundværdi: 556.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.523.200,00
Grundlag for grundskyld: 444.800,00

* 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: Silverline
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Skabsfryser mærke: Elvita

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.600,00 Forbrug: 24,24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejls

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

Energimærkning: C

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.

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyingsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

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 2010.

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 forening:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
 Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.768,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.975,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Husforsikring 2025	kr. 6.296,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766,00
Renovation 2025 jf. takstblad	kr. 3.412,00	I alt	kr.	3.023.616,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 92,46			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.568,78			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.575 md./ 198.906 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.156 md./ 157.871 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Søndervang 6, 5750 Ringe
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 64-x0000533
 Ejerudgift/md.: kr. 2.131

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.329.197,73	1.329.197,73	1.115.449,44	DKK	0,50	101.575,86	15,25	8,46				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 ingen fredningsstatus, men der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

BBR-ejermeddelelsen stemmer ikke overens med de faktiske forhold:

Tidligere bryggers er inddraget i beboelsen, men er ikke registreret på BBR-Ejermeddelelsen. Den offentlige ejendomsvurdering tager derfor ikke udgangspunkt i de faktiske forhold.