

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: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende byhus i Ryslinge

I Ryslinge, nærvædet det strålende og inspirerende miljø omkring højskolen og efterskolen, står dette charmerende byhus i tre etager klar til nye ejere. Rammerne er ganske indbydende, og hele hjemmet er lyst og velindrettet. Her venter et køkken i åben forbindelse med stuen, to værelser, et stort badeværelse og et par disponible rum. Hertil har I også en hyggelig og ugeneret have. Velkommen til

Stueetagen er der, hvor I samles, for her indtager I et lyst og lækkert køkken med god arbejdsplads og åben forbindelse til stuen. Gulvet går igen i hele miljøet, og lysindfaldet er ganske behageligt og gennemstrømmer fra øst og vest.

På førstesalen har I de to værelser, som begge har fornuftige størrelser og en fortræffelig udsigt. Afslutningsvis er der kælderen, som rummer badeværelset med brus og rum til vaskefaciliteter foruden to disponible rum. Kælderen har desuden egen udgang. Haven vender væk fra vejen og er ganske privat. Her er en overkommelig græsplæne og en fliseterrasse, hvor havegrillen oplagt får hjemme. Haven er lukket af rækværk og derfor ugeneret året rundt.

Der er masser af aktivitet med en beliggenhed så tæt på højskolen. Endvidere har I indkøbsmuligheder få hundrede meter fra hjemmet, mens dejlig natur, daginstitutioner og skole samt fine idrætsfaciliteter nås efter en kort cykeltur. Pendleren når motorvejsnettet efter knap fire kilometer.

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: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025



Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025



Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025



Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
 Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Faaborg-Midtfyn Kommune
 Matr.nr.: 52D Ryslinge By, Ryslinge
 BFE-nr.: 3032253
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 624.000,00
 Grundværdi: 150.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 499.200,00
 Grundlag for grundskyld: 120.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	110 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	57 m ²
Kælderareal:	57 m ²
Udnyttet tagetage:	46 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Ukendt
 type: Komfur mærke: Ukendt
 type: Køle/fryseskab mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.889,00 Forbrug: 1.686,4 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Endvidere oplyses det, at der skal betales et tilslutningsbidrag på kr. 26.250 samt et miljøbidrag på faktiske kvm gange kr. 25 de næste 20 år.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgifter, anslået for 2025:

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

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.

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn på 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 brændeovnens faktiske opførelsesår ikke kendes.

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 6

Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
 Kontantpris: kr. 795.000

 Sagsnr.: 64-x0000136
 Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.545,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.020,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2025	kr. 6.491,00	Halv ejerskiftepræmie, anslået
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt
Rottebekæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 55,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejning 2025	kr. 342,99	
Jordstyring Anslået 2025 takst	kr. 30,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 13.896,91	

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.469 md./ 53.628 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.544 md./ 42.528 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: 28.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
 Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Obl.lån	285.009,28	285.009,28	285.009,28	DKK	5,00	30.728,64	13,75	6,68				

Lejer:

Der findes en lejer på ejendommens adresse Hestehavevej 5

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen.

Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Tilmeldt fjernvarme:

Det oplyses, at ejendommen er tilmeldt fjernvarme. For yderligere oplysninger, angående forventet tidspunkt, vilkår og omkostninger, bedes køber rette henvendelse til Midtfyns Energi.

Adresse: Hestehavevej 5, 5856 Ryslinge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 64-x0000136
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 28.4.2025

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

Fortsættes på side 5.