

# 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: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025



## Beskrivelse:

### Energivenlig etplansvilla med optimal planløsning.

Forestil jer livet med familien i denne nyere etplansvilla fra 2020, som er spækket med moderne faciliteter, masser af lys og energivenlige tiltag. Det er en stilren og funktionel ejendom, der møder jer her på matriklen, hvor I blandt andet kan se frem til en soveværelsessuite med eget badeværelse, en særskilt sektion med to børneværelser og et fantastisk opholdsmiljø med dagligstue og køkken-alrum i åben forbindelse. Ligeledes medfølger en integreret dobbeltcarport såvel som en skøn terrasse og en nem have.

Køkken-alrummet er husets samlingssted, hvor I kan vende dagens begivenheder, mens aftensmaden tager form. Loftet strækker sig højt til kip, og lysindfaldet forstærkes yderligere af karnappen med vinduespartier. Også i stuen er der dejligt lyst og rummeligt, og fra begge rum kan I tilgå terrassen.

Som forældre kan I gå til ro i den lækre soveværelsessuite med walk-through-closet og eget badeværelse, mens børnene får boligens øvrige badeværelse til rådighed. Der er fire værelser i alt, og ligeledes venter et bryggers foruden et redskabsrum.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Langs hele vestsiden er der træterrasse, som overgår til et stort, overdækket udemiljø. Dernæst består haven hovedsageligt af græs med masser af plads til spil leg, og samtidig er græsset et blankt lærred for alle jeres havedrømme.

I bosætter jer i et roligt, lukket vænge tæt på naturen og alle hverdagens fornødenheder. Nærmiljøet er præget af grønne områder med legepladser, og der er kort afstand via stisystemer til skole, pasningstilbud og sportsfaciliteter, ligesom I ad stierne nemt kan komme til butikslivet og togstationen i bymidten. I modsatte retning finder I en god skov, som indbyder til udflugter året rundt.

## 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.

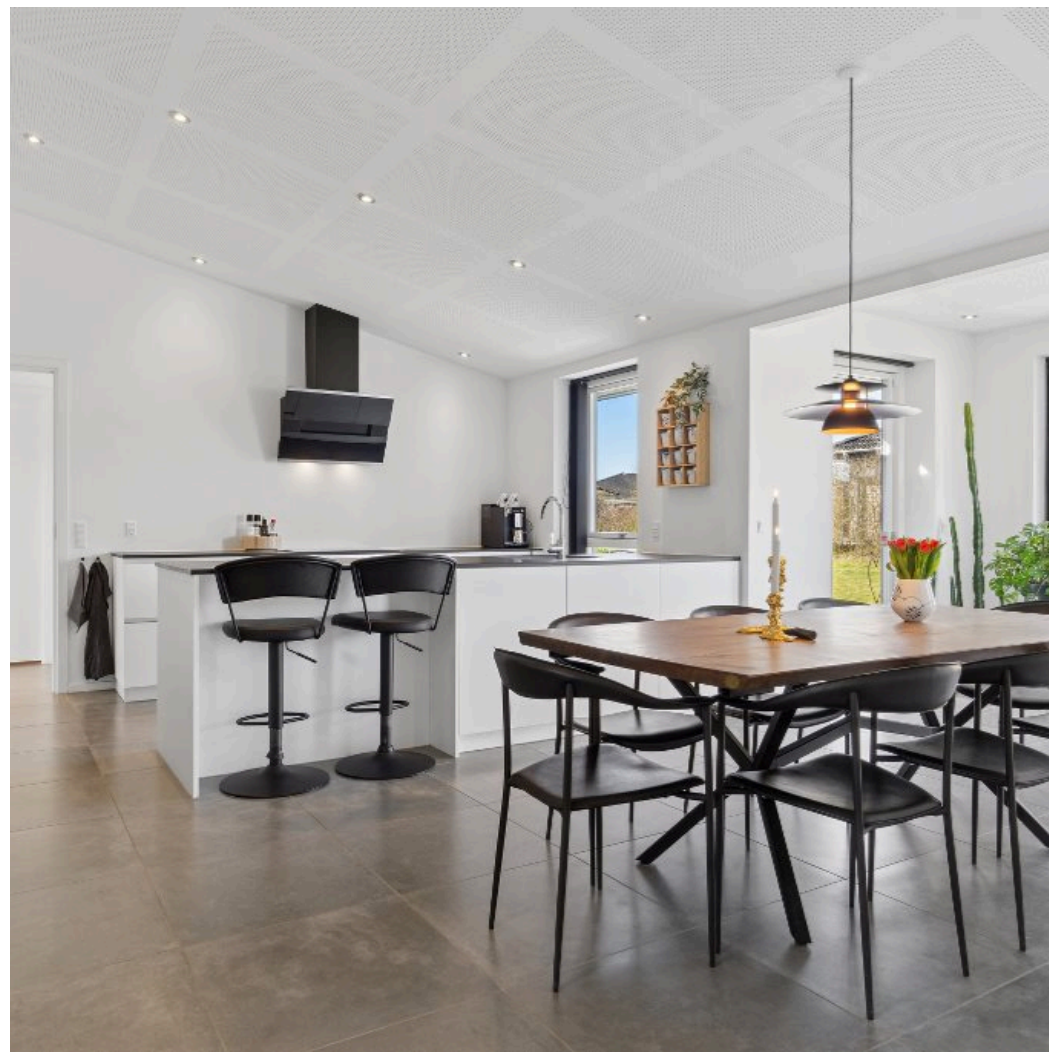
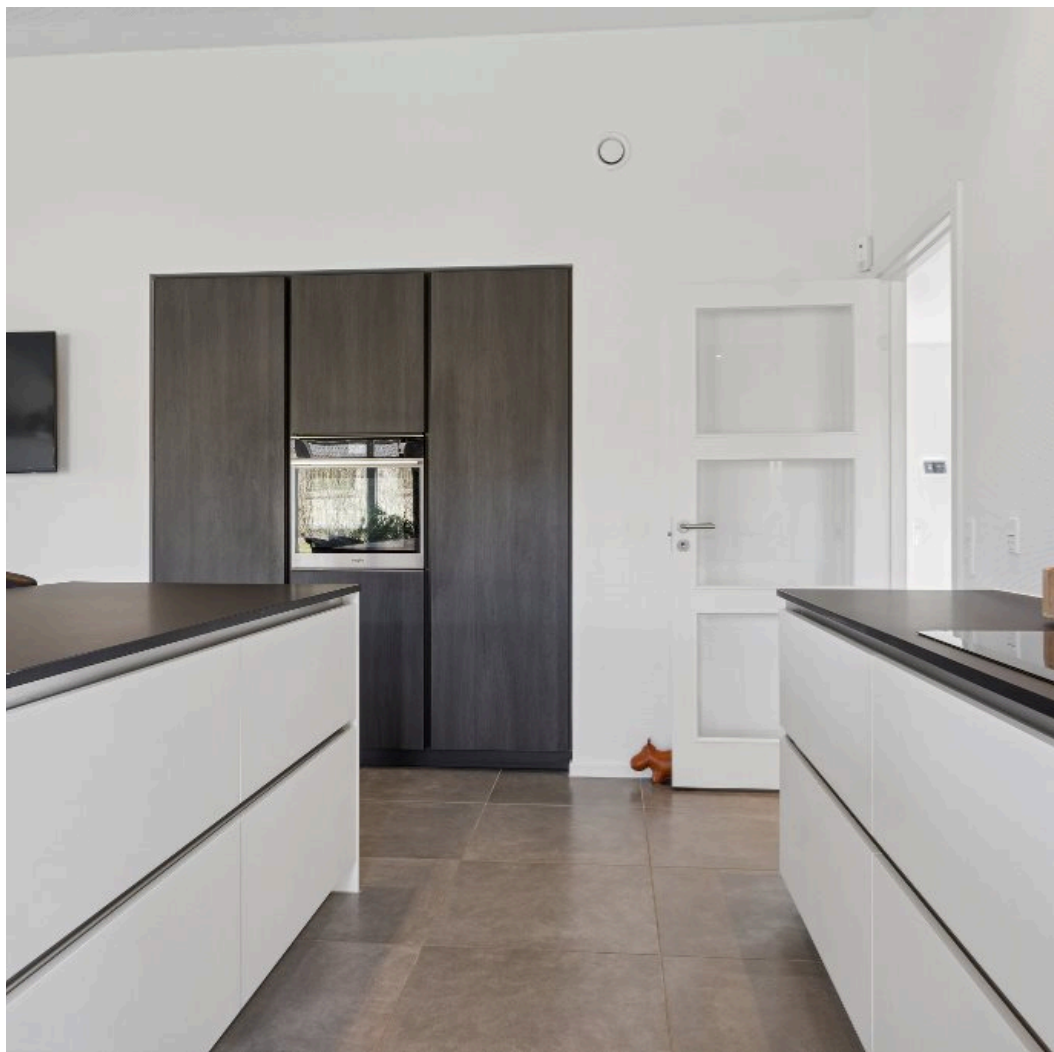
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christopher Larsen

Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025

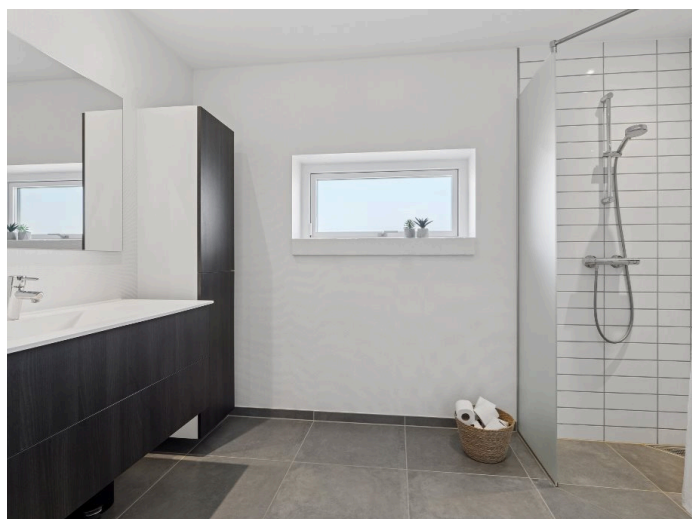




Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025



Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Matr.nr.: 5ii Rynkeby By, Ringe  
BFE-nr.: 100006892  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2020

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 922 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 197 m <sup>2</sup> |
| -heraf Carport                                  | 30 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 12 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 155 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

14.1.2009 anm hæftelser Vedtægt for Grundejerforeningen Hestehavevej  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Linde Allé & Platan Allé  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.897.000,00  
Grundværdi: 689.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.317.600,00  
Grundlag for grundskyld: 551.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline  
type: Induktionskogeplade mærke: Witt  
type: Indbygningsovn mærke: Whirlpool  
type: Køleskab mærke: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine 1 mærke: Samsung  
type: Vaskemaskine 2 mærke: Whirlpool  
type: Skabsfryser mærke: Gram

Lamelgardiner kan medfølge efter aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025

### 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: Ingen

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.261,09

Forbrug: 155 m<sup>2</sup>

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

### 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: A2015

### 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, jordstyrsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

#### **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.

#### **Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5



Adresse: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
 Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                |     |              |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 11.819,76 | Kontantpris/udbetaling                               | kr. | 3.399.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 4.685,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde              | kr. | 22.250,00    |
| Husforsikring 2025      | kr. 3.468,00  | Betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie anslået | kr. | 8.000,00     |
| Renovation 2025         | kr. 3.412,00  | I alt                                                | kr. | 3.429.250,00 |
| Jordstyring 2025        | kr. 25,00     |                                                      |     |              |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 90,80     |                                                      |     |              |
| Grundejerforening 2025  | kr. 2.800,00  |                                                      |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 26.300,56 |                                                      |     |              |

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.794 md./ 225.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.917 md./ 179.007 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: 23.4.2025. 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: Platan Allé 28, 5750 Ringe  
 Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 64-x0000617  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.4.2025

#### 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

#### 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 A/S | Obl.lån         | 2.359.000,00 | 2.359.000,00  | 2.006.329,50  | DKK              | 2,00               | 67.146,56     | 25,17        | 12.82 |                     |                             |                   |                    |

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.