

## Salgsopstilling

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Halevejen 17, en indbydende ejendom beliggende i det naturskønne Ristinge, hvor havets brusen og horisontens skue kan blive en del af din hverdag. Dette velholdte hus på 116 kvadratmeter er perfekt for familien, der drømmer om at kombinere hjemlig hygge med en uovertruffen placering tæt på naturens vidundere.

Huset byder på en praktisk fordelingsgang, der elegant leder dig ind til husets tre værelser, alle indrettet til at skabe en rolig og afslappende atmosfære. Det rummelige badeværelse er et fredfyldt tilflugtssted efter dagens gøremål. Stuens hjerte er det åbne rum, hvor store vinduespartier ikke alene inviterer lyset indenfor, men også tilbyder en betagende udsigt over havet, som vil fortrylle dig året rundt.

Fra stuen er der adgang til et funktionelt køkken, hvor familien kan samles om måltiderne og nyde udsigten. Det bekvemme bryggers tilføjer ekstra komfort til hverdagslivet med god plads til opbevaring og praktiske gøremål.

Udenfor åbner den 1371 kvadratmeter store grund op for et væld af muligheder. Her kan du indrette din egen haveoase, hvor du kan dyrke grøntsager, lege med børnene eller blot slappe af og nyde synet af havet i horisonten.

Halevejen 17 er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem i harmoni med naturen, hvor du kan vågne op til lyden af bølger og leve et liv med plads til både afslapning og familiehytte. Tag skridtet og gør denne adresse til dit næste kapitel.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024



Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

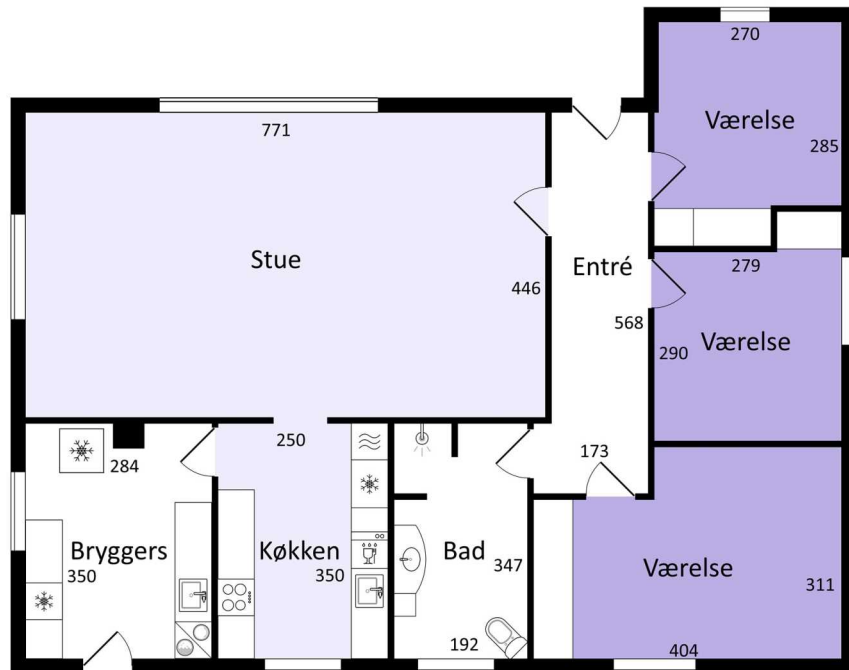
Dato: 31.08.2024



Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	11 d Ristinge By, Humble
BFE-nr.:	3074959
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1969

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.371 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	80 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	116 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	18 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	18 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type. jf. OIS

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 - 2033

**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 04.12.1946 lbnr. 908205-37 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
37\_C-R\_596Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.112.000 kr.
Grundværdi:	576.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	889.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	460.800 kr.

\* Læs mere 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):

Ovn Aeg  
Køleskab Electrolux  
Opvaskemaskine Electrolux  
Emhætte siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0014-3834  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 2.073,00 Liter fyringsgasolie  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Olietank:**

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes to olietanke på ejendommen jf., BBR-meddelelsen.

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

 Sagsnr.: EK-0014-3834  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Skadedyrsbekæmpelse

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 4.537  
 5.622  
 7.096  
 2.660  
 405  
 72
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
 I alt

 kr. 1.795.000  
 kr. 12.650  
 kr. 8.000  
 kr. 1.815.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

20.392

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/nettoydelser 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 10.142 md./ 121.702 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.001 md./ 96.012 år v/27,44%  
 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Halevejen 17, Ristinge, 5932 Humble  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0014-3834  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 31.08.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering