



**REAL**

## Toften 12, Ristinge, 5932 Humble

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>951</b>
Kontant	<b>295.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>329</b>		

Sagsnr. **523-4587**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://www.realmaeglerne.dk/sydfyn)

## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026



### Dejlig grund på Toften 12, 5932 Humble – tæt på skønne Ristinge Strand

Drømmer du om at bygge dit eget hus i rolige og naturskønne omgivelser? Så er denne hyggelige grund på Toften 12 i Humble et oplagt valg.

Grunden ligger i en lille og meget charmerende udstykning tæt ved den dejlige Ristinge Strand, som kan nås via en sti på blot 2 minutter. Her får du nem adgang til en af Langelands smukkeste strande med klitter, fint sand og skøn natur.

Der er allerede betalt fuld tilslutning til vand og spildevand samt halv eltilslutning, hvilket gør det nemt at komme i gang med byggeriet.

På grunden er der mulighed for at opføre en bolig, og lokalplanen foreskriver, at huset skal opføres i mursten.

Her er ikke bopælspligt.

Her får du en fredelig base tæt på stranden, hvor du kan nyde ferier og weekender i smukke omgivelser på Langeland.

Kontakt os gerne for yderligere information eller en fremvisning af grunden.

#### 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: Søren Holst

Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026

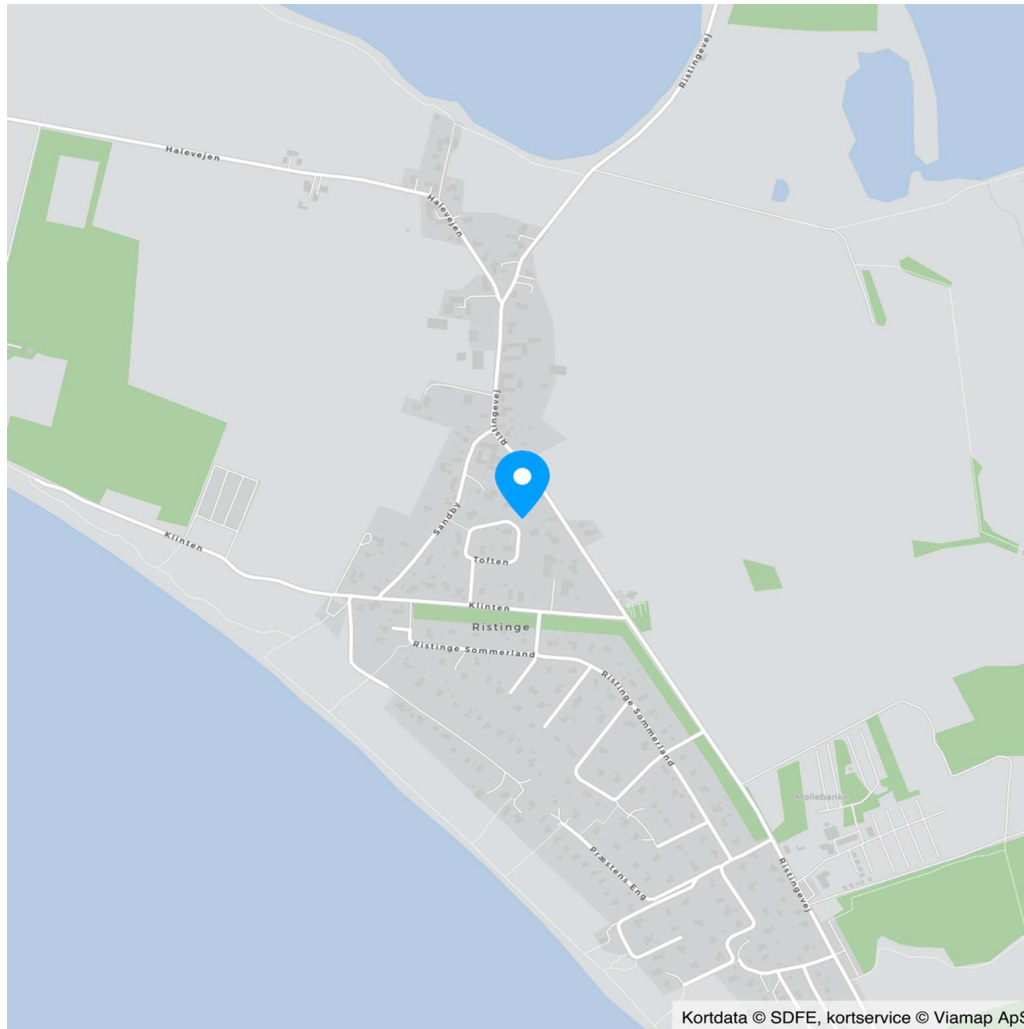




Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026



Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
 Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Helårsbeboelse

Langeland

2o Ristinge By, Humble

8132986

Byzone

Offentlig vej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

**Arealer**

Grundareal udgør:

2024

389.000

(År )

311.200

951 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Lokalplan nr. 2.16

**Planer**

Kommuneplan 9.B.9 - Ristinge Toften

Lokalplan 2.16 - Landsbybebyggelse Ristinge

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Afledning af overfladevand - regnvand skal håndteres på egen grund.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 11.750. Der er betalt halv tilslutning til el.  
Hel omkostninger for 2026 er kr. 23.500,-

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>	kr.	
Grundskyld		3.797	Kontantpris		295.000
Andre off. afgifter, anslået		150	Tinglysningsafgift af skødet		3.650
			I alt		298.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år kr. 3.947

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.728 md. / 20.732 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.344 md. / 16.131 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Toften 12, Ristinge, 5932 Humble  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4587  
Ejerudgift/md.: kr. 329

Dato: 09.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 190.600

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos os får du ét stykke med Sydfyn... Vi giver dig en personlig bolighandel - kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os. Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.