

# 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: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025



## Beskrivelse:

### Ældre ejendom lige i midten af Gislev

Dette lille hus, som ligger midt i Gislev, er opført i 1877. Det byder på 64 m2 boligareal, hvor I får rig mulighed for at sætte jeres eget præg. Huset har synlige bjælker i lofterne og en fin rumfordeling samt et klassisk look udefra med hvid facade, rødt tag og en enkelt ydervæg i bindingsværk. Gislev huser desuden alle nødvendige faciliteter til hverdagen, ligesom byen er tæt på både Odense, Nyborg og Svendborg.

Fra entréen træder I ind i den første del af den lange stue. Denne er nemlig adskilt af en halvæg i mursten, hvilket sammen med brændeovnen overfor skaber en naturlig opdeling af spisestuen og opholdsstuen. Fra førstnævnte tilgås det separate køkken.

Huset rummer også et værelse, som har videre udgang til hjemmets badeværelse. Dette er i en retrostil med turkise fliser, badekar og skyggereb.

Fra forsiden af ejendommen kan I tilgå en garage, som oplagt vil kunne omdannes til et godt værksted. Bagved huset strækker der sig en skrånende grund omkranset af træer, hvor I får rig mulighed for at skabe jeres eget haveanlæg.

Huset finder I lige midt i Gislev, som er en hyggelig by, der ligger centralt placeret på Fyn med omtrent 25 minutters kørsel til både Odense, Nyborg og Svendborg. I er således tæt på masser af arbejdspladser, samtidig med at I kan nyde godt af den rolige placering i byen. I har blot 300 meter til den lokale Brugsen, og lidt længere væk kommer I til Gislev Friskole og Børnehus, idrætsfaciliteter og lægehuset, som alle er inden for 800 meter.

## 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: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025



Adresse: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025



Adresse: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Matr.nr.: 29i Gislev By, Gislev  
BFE-nr.: 3023042  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1877

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 516.000,00  
Grundværdi: 213.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 412.800,00  
Grundlag for grundskyld: 170.400,00

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

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 599 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 64 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 64 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 16 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 16 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

24.2.1937 Dok om byggelinier mv 36\_AB\_417  
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: Køle/fryseskab mærke:  
type: Emhætte mærke:  
type: Komfur mærke:  
type: Opvaskemaskine mærke:  
type: Vaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025

### 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: Forsikringen dækker ikke rådgangreb

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800,00      Forbrug: 11.040 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2005

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Tillige anslås el til opvarmning til 2.818 kWh, kr. 3.700,-

### 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: E

### 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.

#### **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 efter 2003.

#### **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 forurening:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025

| Ejerudgift 1. år:             | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                    |     |            |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat 2025        | kr. 2.105,28  | Kontantpris/udbetaling                   | kr. | 350.000,00 |
| Grundskyld 2025               | kr. 1.448,40  | Halv ejerskifteforsikringspræmie afslået | kr. | 8.000,00   |
| Husforsikring 2025            | kr. 4.095,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde  | kr. | 3.950,00   |
| Renovation 2025 jf. takstblad | kr. 3.412,00  | I alt                                    | kr. | 361.950,00 |
| Jordstyring 2025              | kr. 25,00     |                                          |     |            |
| Rottebekæmpelse 2025          | kr. 58,46     |                                          |     |            |
| Skorstensfejer 2025 anslået   | kr. 600,00    |                                          |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år:       | kr. 11.744,14 |                                          |     |            |

#### 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: 1.987 md./ 23.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.575 md./ 18.905 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: 7.5.2025. 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: Holmevej 15, 5854 Gislev  
Kontantpris: kr. 350.000

Sagsnr.: 64-x0000642  
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 7.5.2025

**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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         | 229.982,00 | 229.982,00    | 212.388,38    | DKK              | 1,50               | 28.680,59     | 9,08         | 15,94 |                      |                             |                   |                    |

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

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)
**Ejendommen tilsluttes fjernvarme.**

Der er lagt fjernvarme ind til ejendommen og tilslutningsbidrag er betalt af sælger.

Derudover betales der kr. 25,00 pr. m2 grøn afgift hvert år i 20 år. Der henvises til tilslutningskontrakten indgået med Midtfyns Fjernvarme.