

Salgsopstilling

Formulærens 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: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025



Beskrivelse:

Rummeligt hus med garage i Ellinge.

Der er god plads til familien i denne rødstensvilla, der tilstødende har en rummelig garage med mulighed for hobbyværksted.

Hjemmet indeholder hele fire værelser, to badeværelser, et køkken-alrum og en stue, og endelig vil I også værdsætte den solrige have med kig over landskabet.

Ejendommen ligger i den hyggelige og aktive landsby Ellinge tæt på naturen og det praktiske såvel som Nyborg og Odense SØ.

Tvis-køkkenet er stilrent i hvid og funktionelt med ovnen i arbejdshøjde samt dele af bordpladen orienteret ud mod alrummet. I sidstnævnte er der dobbeltdør til terrassen og videre forbindelse til stuen, hvor solstrålerne vælter ind fra vest.

Det ene værelse ligger separat i stueplan, hvor I også finder et badeværelse, som her er med kar, samt et mindre bryggers. På første sal er der tre værelser og endnu et badeværelse, og rummene udspringer fra en stor repos, I hurtigt kan få indrettet hyggeligt.

I den store garage slippes projekterne løs, og udendørs har I ligeledes god plads at brede jer på.

Udearealet består hovedsageligt af en græsplæne, en træterrasse og en flisebelagt indkørsel med plads til flere biler. Således kan I roligt give jer i kast med højbede og køkkenhave, eller måske I bare vil have børnenes legeredskaber.

I Ellinge er der foreningsliv blandt andet omkring forsamlingshuset, men også lokale foreninger såsom læseforeningen, en nørkleklub og banko. Dertil kommer logger og et par hjemmesider om aktiviteter og livet i byen, og endelig er det naturen med skoven, I vil elske. I Ferritslev er der indkøb og friskole, og ellers finder I folkeskole, indkøb, sportsaktiviteter og dagtilbud i Ullerslev. Samtidig ligger I godt for Odense SØ, så der skal ikke mere end 20 minutter i bil til, før I nærmer jer Syddansk Universitet, Rosengårdcentret og Ikea.

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: Lasse Hvistendal Olsen

Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025



Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025



Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Nyborg Kommune
Matr.nr.: 28C Ellinge By, Ellinge
BFE-nr.: 3012551
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1908 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.180.000,00
Grundværdi: 339.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 944.000,00
Grundlag for grundskyld: 328.500,00

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

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer i ejendommen medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1629 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	94 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Andre bygninger:	63 m ²
-heraf Garage	63 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.8.1985 Dok om naturgas/anlæg mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice. Policenr.: 069826679

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 61.200,00 Forbrug: Træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen suppl. varme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske forbrug fra d 01.01.2022 - 31.12.2022 var ca. på kr. 25.000.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus, sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: G

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 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.

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

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje.

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

Jordforurening:

Der forefindes en V1 jordforurening på ejendommen. Se vedlagte information herpå.

Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.814,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 3.471,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skadedyrsbækæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 115,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prislister	kr. 3.643,75	I alt
Jordflytningsgebyr Anslået 2025 takst	kr. 28,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning Anslået 2025 takst	kr. 560,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Husforsikring 2024	kr. 5.881,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.513,15	

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: 60.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 6.694 md./ 80.334 år. Netto ekskl. ejerudgift: 5.303 md./ 63.641 år v/ 27,30 %

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: 21.3.2025. 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>

Adresse: Pårupvej 55, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X000042
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 21.3.2025

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	Anden lånetype	714.034,63	711.689,67	711.689,67	DKK	-0,29	46.645,92	20,33	13,08				