

# 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: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025



## Beskrivelse:

### Stor villa på dobbeltgrund i Brobyværk

Det er både boligen og grunden, som skiller sig ud fra mængden med sine mange kvadratmeter. Mens den fine gulstenvilla byder på 399 etagemeter fordelt over tre etager og to boligenheder, så byder dobbeltgrunden på 2.009 kvadratmeter, hvor I nyder at være ganske ugenerede. I finder hele pakken i et roligt kvarter med under en halv kilometer til hverdagens behov. Velkommen til Brobyværk.

I skal bare kaste ét blik på plantegningen for at få bekræftet, at her er tale om en ekstraordinær stor villa. Køkken, alrum og stue ligger på rad og række, og det er her, I finder jeres naturlige samlingspunkt som familie. Dragende lysindfald, smukke lofter til kip og albuerum er nøgleord for rumoplevelsen.

Takket være endnu et køkken på førstesalen er det oplagt at tænke i at samle flere generationer under samme tag, da også fem værelser står klar til at blive fordelt mellem store og små. Der er også et badeværelse på begge etager, mens kælderens spæder til med endnu et badeværelse, bryggers og disponible rum.

På jeres havevandring støder I på en kæmpestor garage, som tidligere har været brugt til vognmandens maskiner, men som også kan forvandles til et genialt værksted. Videre finder I den dejlige baghave, hvor I får glæde af solens gavmilde stråler. Grunden er dyrket økologisk, og der er rig mulighed for at gro egne grøntsager og andet godt.

De ellers flinke naboer bemærker I slet ikke fra jeres matrikel, der ligger omgivet af en masse flot beplantning. Ro er der masser af her for enden af den blinde vej, og det kan således komme som en overraskelse, at der kun er ganske få minutters gang til såvel købmanden som skolen, biblioteket, bussen og fodboldbanerne.

## 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: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025



Adresse: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025



Adresse: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025



Adresse: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Matr.nr.: 5au Sdr. Broby By, Sdr. Broby  
BFE-nr.: 3061426  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentligt  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1963 / 2003

#### **Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 2009 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 182 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Erhverv                                  | 10 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 98 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 119 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                               | 291 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 126 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage                                   | 26 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus                                    | 100 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

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

#### **Servitutter:**

24.3.1961 Dok om evt pålæg af afvandingsbidrag  
10.10.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
11.12.1963 Dok om hegn, hegnsmur mv  
30.12.1966 Dok om forbud mod at drive vognmandsforretning og lastbilkørsel, Om resp se akt  
8.9.1977 Byplanvedtægt, Prioritet forud for pantegæld  
25.4.1984 Dok om tilladelse til udnyttelse af tagetage , Prioritet forud for pantegæld  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.998.000,00  
Grundværdi: 459.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.598.400,00  
Grundlag for grundskyld: 367.200,00

\* 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: Husqvarna Sirocco  
type: Komfur mærke: Voss  
type: Køleskab mærke: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine mærke: Bosch  
type: Tørretumbler mærke: Lavatherm

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ferieudlejning er ikke dækket.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.400,00      Forbrug: 29.430 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Dertil El til opvarmning kr. 32.100,- jf. energimærke. Sælger oplyser, at det faktiske forbrug af gas 2024 udgjorde 1.280 m3

### 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: D

### 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.

#### **Olietank:**

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1963, tanken er Jf. BBR afblændet

#### **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:**

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:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
 Kontantpris: kr. 1.799.000

 Sagsnr.: 64-x0000637  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 23.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                      |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 8.151,84  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                     |
| Grundskyld 2025         | kr. 3.121,20  | kr. 1.799.000,00                                                                                                                                                           |
| Husforsikring 2022      | kr. 4.151,12  | Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået                                                                                                                                   |
| Renovation 2025         | kr. 3.412,00  | kr. 10.000,00                                                                                                                                                              |
| Jordstyring 2025        | kr. 25,00     | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                    |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 113,47    | kr. 12.650,00                                                                                                                                                              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 18.974,63 | I alt                                                                                                                                                                      |
|                         |               | kr. 1.821.650,00                                                                                                                                                           |
|                         |               | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |

### 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: 90.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.005 md./ 120.054 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.939 md./ 95.269 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: Dyrehøjvej 17, Brobyværk, 5672 Broby  
 Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 64-x0000637  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.581

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 |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.293.000,00 | 1.293.000,00  | 1.323.385,50  | DKK              | 3,29               | 58.073,80     | 22,00        | 4,89 |                     |                             |                   |                    |

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

Ejendommen har ingen bevaringsværdi, der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)