

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: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Stor, unik villa med fantastisk markudsigt.

Der er plads til dine, mine og vores børn i denne 185 kvadratmeter store villa fra 2012. Den arkitektoniske ejendom er tegnet af den nuværende ejer i 2011, og det er tydeligt at se de gennemtænkte ideer og sans for detaljer. Foruden et stort, lyst køkken-alrum og stue med loft til kip får I en separat forældreafdeling, et børneafsnit og en opvarmet dobbeltgarage. Villaen ligger for enden af et lukket vænge med en uimodståelig udsigt over markerne.

Villaens arkitektoniske præg kommer også til udtryk inden døre, hvor taghældningerne giver et lyst og luftigt udtryk. Nogle steder er der over fire meter til loftet, mens de store glaspartier sikrer et rigt lysindfald. Det sorte højglanskøkken er udført med velvalgte hårde hvidevarer, herunder to ovne, en Quooker og et amerikanerkøleskab med vand og is.

Facaden er beklædt med vedligeholdelsesfrie cembritplader, og det moderne udtryk følger med inden døre, hvor de sorte klinker breder sig i hele boligen. Forældreafdelingen har walk-through-closet og eget badeværelse med spabad, mens børnenes afsnit rummer tre værelser og et badeværelse. Via bryggerset er der direkte adgang til dobbeltgaragen, hvor der kan etableres et ekstra værelse.

Villaen ligger fantastisk på grunden med terrasser mod øst og vest og et frit vue til markerne, der strækker sig ned mod skoven og Nyborg Statsfængsel. Køkken-alrummet har udgang til begge terrasser, hvilket giver en god sammenhæng mellem inde og ude, og klipper I hækken lidt længere ned, har I udsigt til søen.

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: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

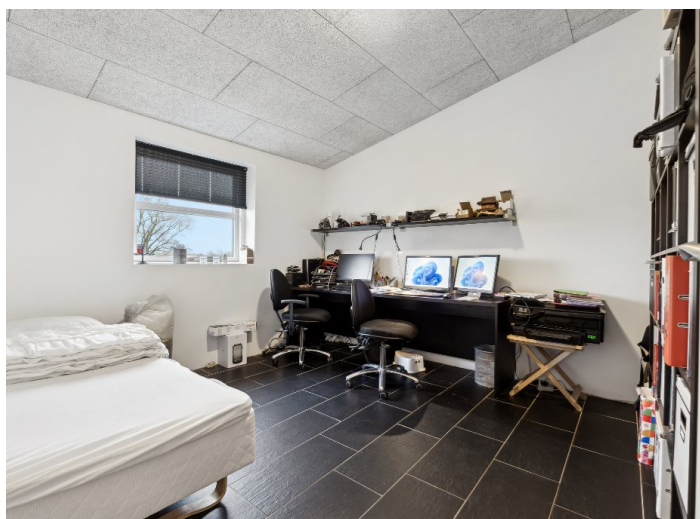
Dato: 21.5.2025



Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025



Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025



Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 12ar Vindinge By, Vindinge
BFE-nr.: 100002118
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Arealer*

Grundareal udgør:	1139 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	185 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
-heraf Garage	61 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.9.2008 Dok om tagvand, byggematerialer og sprøjte- midler mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.024.000,00
Grundværdi: 628.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.419.200,00
Grundlag for grundskyld: 502.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Induktionskogeplade mærke: Ukendt
type: Amerikaner Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Point
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Mikrobølgeovn mærke: Whirlpool
type: Cooker mærke: Grohe

Medfølger kke: Sort-hvide skabe, 2 stk. lange skabe i køkken-alrum, køleskab/fryser i garagen. Gardiner, kan dog købes af køber.

Medfølger: Fryser i bryggers.

Sælger fjerner enkelte buske/planter samt et træ i baghaven ved fraflytning. Disse medfølger derfor ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.200,00 Forbrug: 11.420 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

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.

Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 63-X0000209
 Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.337,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2024	kr. 6.431,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.333,00
Husforsikring 2024	kr. 3.480,87	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prisliste	kr. 3.643,75	I alt	kr.	4.534.183,00
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 300,00			
Jordstyringsgebyr Anslået	kr. 30,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.223,54			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.736 md./ 296.836 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.606 md./ 235.278 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: 21.5.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Løbegangen 116, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 63-X0000209
 Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 21.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.502.000,00	2.502.000,00	2.409.701,22	DKK	3,50	157.686,02	28,00	8,5				