

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: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Pæn villa med god adresse i Aunslev

I Aunslev møder I denne fine ejendom, der ikke alene byder på en attraktiv beliggenhed tæt på skolen, men som også toner frem med en høj standard og en velkomponeret planløsning. I får desuden glæde af et stort, brugbart udhus samt en solrig grund med et lavt vedligeholdelses-niveau.

Udefra fremstår villaen med en pæn, hvid facade. I 2023 blev kvistene beklædt med vedligeholdelsesfrie materialer, og inden døre blev der i 2017 gjort et større arbejde i de lyse stuer og i køkkenet, da der blev lagt nye gulve og opsat filt på væggene. Bemærk, at der snarest udføres kloakseparation.

179 kvadratmeter får I at boltre jer på, og foruden de to stuer og det store køkken i stueplanet kan I se frem til en førstesal med en møblérbar repos, tre værelser og et badeværelse. Kælderen spæder til med endnu 40 kvadratmeter fordelt på et bryggers og to disponible rum.

Udearealerne er ugenerede, og det skyldes ikke mindst, at det forhenværende elværk, der nu er en udbygning med en garage og plads til alskens hobbyforetagender, skærmer behørigt mod vejen. En stor terrasse og et drivhus er der også at se frem til.

Fra jeres kommende bopæl er det en smal sag at få dagligdagens logistik til at gå op i en højere enhed. Det tager ikke mere end fem minutter at cykle til Vibeskolen, og på samme vis er I helt tæt på en børnehave. Den nærmeste dagligvarebutik ligger i Ullerslev, mens det også er værd at bemærke, at I er tæt på både Nyborg, Langeskov og Kerteminde.

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: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025



Adresse: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025



Adresse: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025



Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 31c Aunslev By, Aunslev
BFE-nr.: 3011043
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1922 / 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.261.000,00
Grundværdi: 253.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.008.800,00
Grundlag for grundskyld: 202.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	931 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	107 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	72 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
Andre bygninger:	146 m ²
-heraf Udhus	146 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.7.1930 Dok om byggelinier mv
30.1.1990 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
2.1.2024 Dokument om ekspropriation
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: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Kummefryser mærke: Atlas
type: Mikroovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.900,00 Forbrug: 35.400 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

V2: forurening:

Ejendommen er jf. jordforureningsattesten fra Region Syddanmark kortlagt som V2 forurenet.

Jf. Revurdering fra Region Syddanmark er en del af arealet udgået efter kortlægning, hvor en del af ejendommen forsat er registreret som V2 forurenet.

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 cirka 1990.

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 kategori 3 og 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg

Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199

Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.144,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.591,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring Præmie, 2025	kr. 7.516,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prisliste	kr. 3.643,75	I alt	kr.	1.405.250,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 225,95			
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 19,00			
Skorstensfejning	kr. 499,72			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.640,30			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.808 md./ 93.701 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.187 md./ 74.241 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: 11.4.2025. 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:**

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: Skovgyden 2, Aunslev, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 63-X0000199
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 11.4.2025

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. oplysning fra 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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	822.000,00	822.000,00	828.970,56	DKK	2,92	31.282,04	21,00	6.64	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.