

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: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Veldisponeret villa med naturskønt havemiljø

Turen går til Andebølle, hvor I nu kan overtage denne velindrettede og velholdte villa med en god planløsning. De 151 kvm fordeler sig blandt andet på fire værelser, to badeværelser og skønne opholdsrum, der gør den oplagt til børnefamilien. Udenfor er det især de naturrige omgivelser med udsigt til søen, der løber med opmærksomheden, og I har da også mange soltimer i vente til dejlige sommerdage på terrassen. Endelig er det værd at bemærke, at I får overkommelig afstand til dagligdagens nødvendigheder.

Familiens hjerterum udgøres af det rummelige opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i forening. Her er stemningen let og indbydende takket være det åbne rumforløb og behagelige lysindfald. Sofamøbler og spisebordet arrangerer I nemt, og i det stilfulde køkken er der både fin opbevaringsplads og albuenum til madlavningen. I direkte forlængelse har I bryggerset, hvilket er særdeles praktisk.

Tre værelser i fornuftige størrelser folder sig ud i stueplanet sammen med et badeværelse med brus, der giver jer plads til flere indretningsløsninger. På førstesalen finder I et ekstra værelse, der er oplagt som forældresoveværelse, samt et badeværelse mere, og så rummer det uudnyttede loftsrums heroppe mange muligheder for anvendelse.

Udemiljøet imponerer med sin udsigt til søen, der danner en idyllisk kulisse til sommerdagene. Dem nyder I på terrassen med søudsigt, hvor I samtidig beriges af aftensolen. I kan også tilbringe de lune dage i havepavillonen eller på terrassen fortil på grunden, der får sol fra alle vinkler. Til huset hører der også en garage og et redskabsskur.

I får hjemme i Andebølle, der byder på masser af natur til udflugter og friluftsliv. Blandt andet kan I cykle til Ravnebanke Skov og Andebølle Mose. Når hverdagen melder sin ankomst, tager I bilen den korte tur til Vissenbjerg, hvor I kan klare dagligvareindkøbene og aflevere børnene i både daginstitution og Vissenbjerg Skole. Ligeledes har I motorvejen inden for nær rækkevidde, så I hurtigt kommer til Odense eller Middelfart.

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: Anders Lagoni

Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025



Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

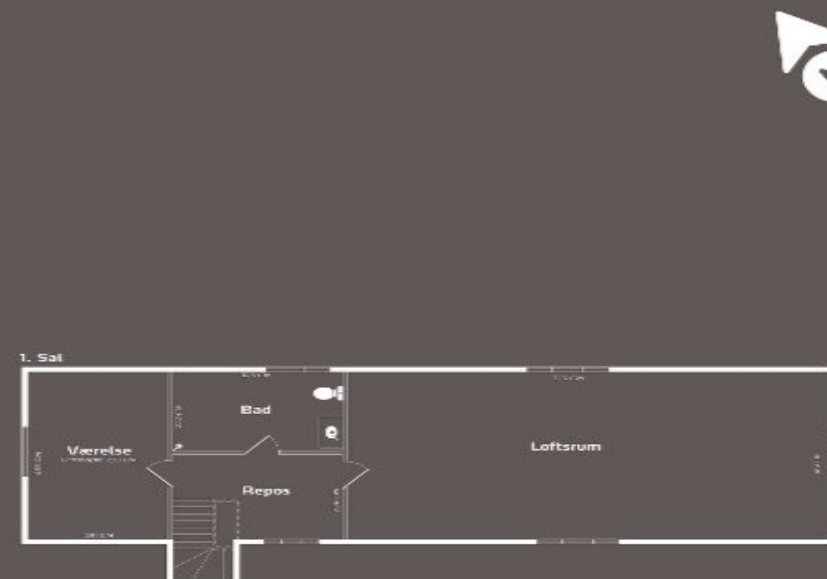
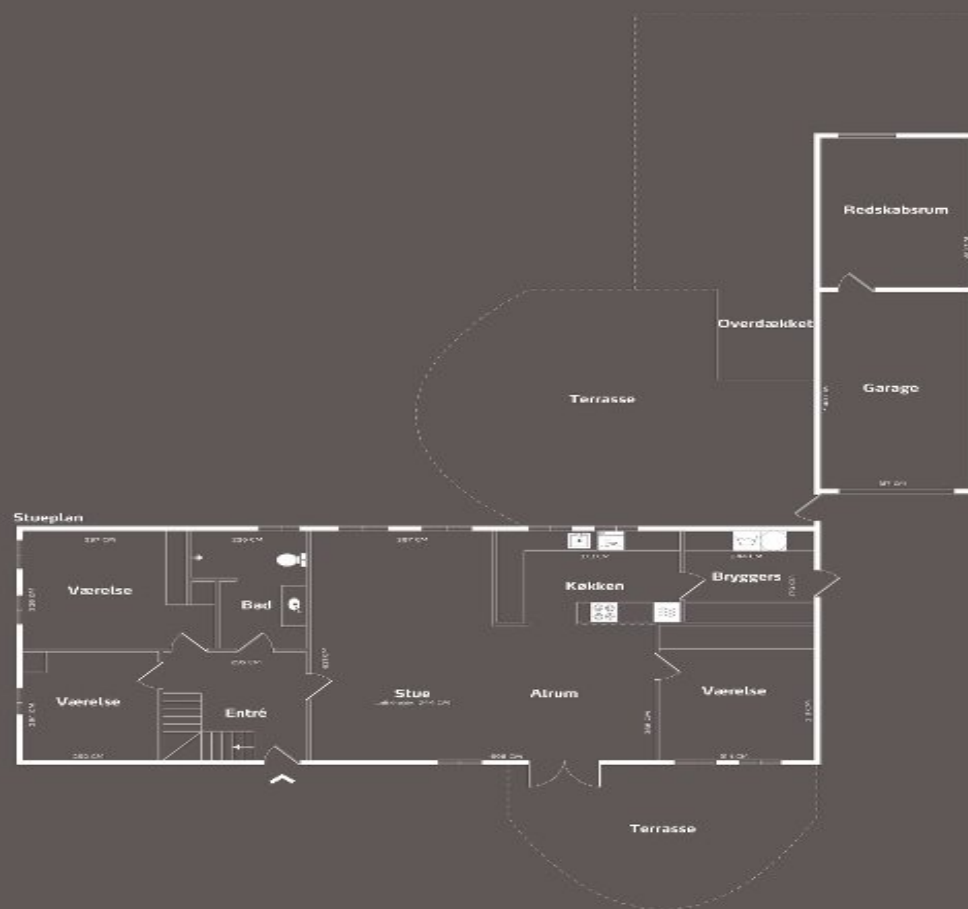
Dato: 30.4.2025



Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025



Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 3am Andebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.: 2634007
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off. vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1987

Arealer*

Grundareal udgør: 978 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 119 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 32 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Andre bygninger: 44 m²
-heraf Carport 34 m²
-heraf Udhus 10 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.11.1985 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.369.000,00
Grundværdi: 312.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.800,00
Grundlag for grundskyld: 249.600,00

* 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: Elica
type: Komfur mærke: Voss
type: Indbygningsovn mærke: Voss
type: Køleskab mærke: Husqana
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Whirlpool
type: Skabsfryser mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025

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 rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100,00 Forbrug: 1.348,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at det faktiske årsforbrug udgør kr. 8.287,95 (Tallene er opgjort fra april 2024 - april 2025).

Boligens varmekilde suppleres med strøm fra solceller, der internt supplere opvarmning af brugsvand, og understøtter el forbruget, specielt i sommermånederne.

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 stød

Energimærkning: C

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

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.

Solceller:

Der forefindes solcelleanlæg fra 2012 på ejendommen.

Adresse: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.695,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.362,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.941,90	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.370,00	I alt
Ejendomsbidrag 2025	kr. 174,30	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.543,88	

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.490 md./ 125.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.329 md./ 99.951 år v/ 27,08 %

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: 30.4.2025. 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: Drudvangen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 56-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 1.712

Dato: 30.4.2025

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	Kontantlån				DKK	3,74			0				