

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: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Velindrettet villa med flot udsigt over markerne

Denne ejendom i Nørre Broby ligger direkte ud til åbne marker, så både inde og ude er der flot udsigt over landskabet. Hjemmet med den dejlige beliggenhed er en klassisk gulstenvilla fra 1972, der er opført i ét plan. Takket være den funktionelle indretning virker huset større end det registrerede boligareal, og her er fin plads til børnefamilien.

Villaens vinkelstue danner hyggelige rammer for samværet, og den har såvel brændeovn som terrassedør ud til haven. Bemærk tillige de store vinduespartier, der sørger for lys og grønt udsyn. Det tilstødende køkken har masser af skuffe- og arbejdsplads, og der kan let etableres en spisekrog.

Planløsningen inkluderer endvidere tre gode værelser og et badeværelse samt et gæstetoilet og en entré. I to af værelserne er der faste skabe, og det største værelse har egen udgang til udemiljøet. Det pæne badeværelse er udført med lyst inventar og muret bruseniche, og entréen har integreret garderobe og fornemme opbevaringsforhold.

Ejendommens baghave omgives af hæk og havehegn, der ikke skærmer for udsigten. Haven er anlagt med græsplæne og bede samt to fliseterrasser. Disse vender mod sydøst og sydvest, så solen kan nydes hele dagen igennem. Der medfølger derudover en carport og et muret udhus samt et par praktiske skure. I bosætter jer på en stille, lukket villavej, hvorfra der er gåafstand til Spar og til den lokale bagerforretning. Byen har også daginstitution og fritidscenter, mens der er folkeskole i nabobyen Brobyværk. Omgivelserne kendetegnes af smuk natur, og I har under en halv times kørsel ind til Odense.

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 Glinborg

Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

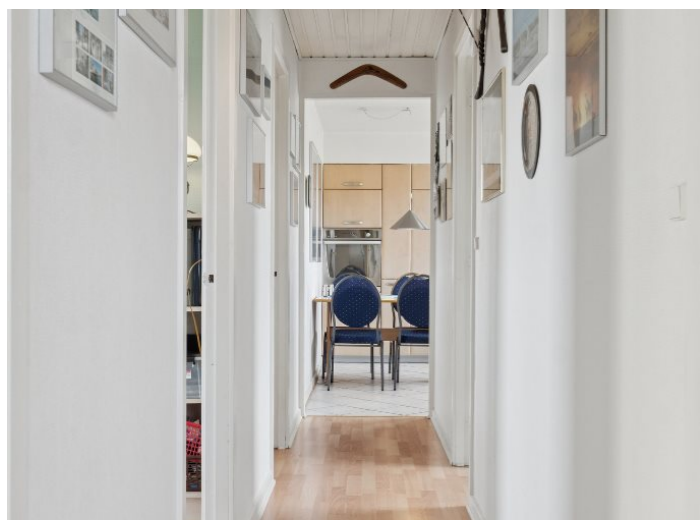
Dato: 5.5.2025



Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

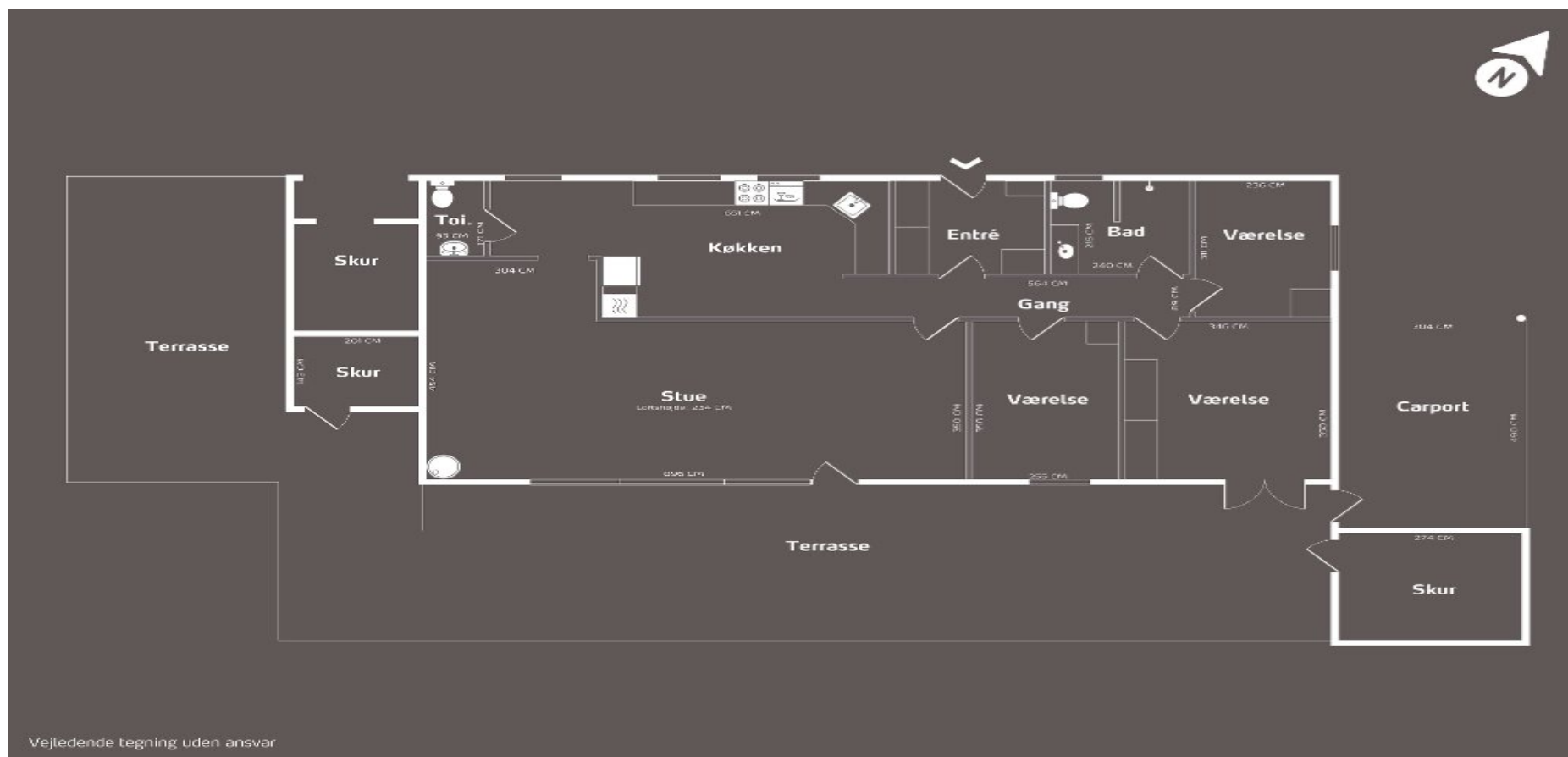
Dato: 5.5.2025



Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025



Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 36ap Nr. Broby By, Nr. Broby
BFE-nr.: 3057789
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	114 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Carport	13 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.5.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.9.1975 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
8.9.1977 Byplanvedtægt, Prioritet forud for pantegæld
16.7.1985 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 922.000,00
Grundværdi: 277.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 737.600,00
Grundlag for grundskyld: 221.000,00

* 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: Komfur mærke: Ukendt
type: Indbygningsovn mærke: Ukendt
type: Integreret køleskab mærke: Ukendt
type: Integreret opvaskemaskine mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900,00 Forbrug: 15.080 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

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 i 2024. 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 i 2024 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

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 år 2003.

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.

Adresse: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.761,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.883,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 4.539,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrskæmpelse 2025	kr. 74,77	I alt
Renovation 2025 jf. takstblad	kr. 3.412,00	
Skorstensfejer 2025 anslået	kr. 600,00	
Jordstyring 2025	kr. 25,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.297,05	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.586 md./ 67.038 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.431 md./ 53.173 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: 5.5.2025. 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:** 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: Dæmningen 35, Nr Broby, 5672 Broby
 Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 64-x0000601
 Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 5.5.2025

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

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 A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				