

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: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig etplansvilla nær Nyborg Fjord

Der er én overskuelig kilometer til vandkanten fra dette velindrettede hus i Nyborg. Boligen breder sig over 167 skønne kvadratmeter og ledsages af et dejligt, frodigt haveanlæg med en solskinterrasse til hver tid på dagen. Matriklen ligger på en fredelig villavej blandt gode naboer, og herfra er der foruden naturen let adgang til dagligdagens behov. Velkommen til.

I gør jeres entré i en rar og venlig bolig, der formår at anvende hver en kvadratmeter til punkt og prikke. Det hvide, velforsynede køkken ligger således i åben forbindelse til spisepladsen, og videre endnu finder I den store stue. Glaspartierne inviterer dagslyset ind og giver adgang til den overdækkede terrasse.

De fire værelser er placeret fordelagtigt i to afsnit, så forældrene eksempelvis får domæne i behagelig afstand til børnenes afdeling. Badeværelset er en moderne sag med fine klinker og godt med albuerum, og hertil skal både tilføje et toilet og et praktisk bryggers.

Hvis I er på jagt efter en opvokset og charmerende have, skal I glæde jer til at træde udenfor. Her venter jer nemlig en flot og farverig grund med terrasser, plæne og alskens blomster, buske og træer. Solforholdene er tilmed i jeres favør, så I kan fange en solstråle fra morgen til aften.

I bliver aldrig trætte af udsigten over Nyborg Fjord, der tager sig flot ud hele året rundt. En kilometer er alt, der skal tilbagelægges, før I står foran vidderne, og I er på samme tid placeret nær både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. På den måde er det både fritiden og hverdagen, som sikres de allerbedste vilkår her i herlige Nyborg.

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: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025



Adresse: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

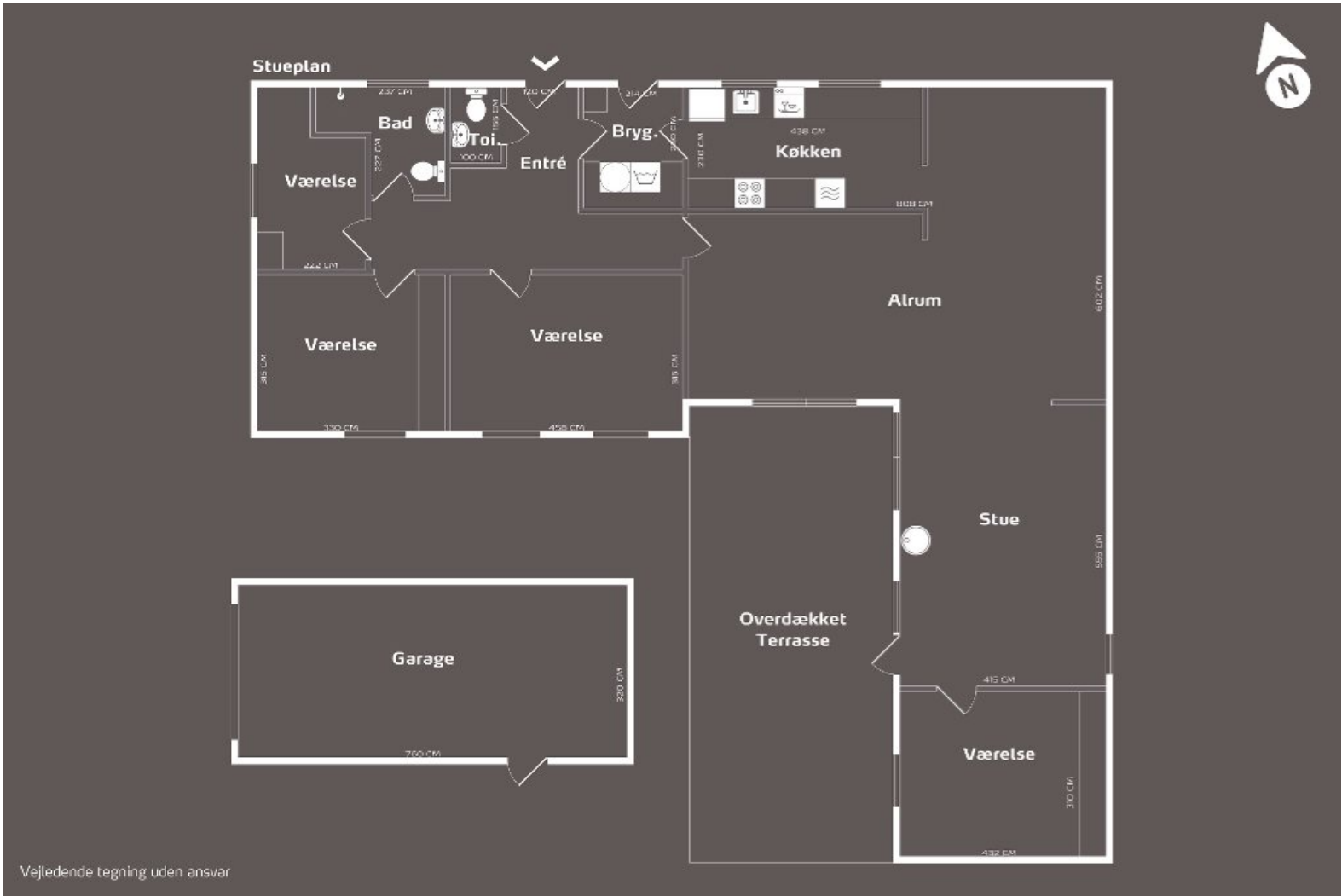
Dato: 22.4.2025



Adresse: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025



Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 1no Dyrehavegård, Nyborg
BFE-nr.: 3016067
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat-fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.166.000,00
Grundværdi: 668.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.800,00
Grundlag for grundskyld: 534.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	715 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	167 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Garage	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.5.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
19.8.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
29.10.1987 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Dyrehavegård Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermax
type: Komfur mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

Medfølger: Rullegardiner & pallebænk
Medfølger ikke: Grill, stor havegril & havemøbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.900,00 Forbrug: 24.530 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske årsforbrug 2024 udgjorde kr. 12.962,86

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 stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 2020.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.837,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.840,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 5.061,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 3.656,00	I alt
Grundejerforening 2025	kr. 1.000,00	
Rottebekæmpelse 2025	kr. 19,00	
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 191,93	
Skorstensfejer 2025	kr. 601,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.207,16	

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.944 md./ 179.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.844 md./ 142.123 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: 22.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rønnebærvænget 22, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 63-X0000235
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 22.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	3,86			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.