

## 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: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 64-x0000578  
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



### Beskrivelse:

#### **Moderniseret villa på Midtfn**

Det er kombinationen af en flot moderniseret villa og rolige omgivelser tæt på samtlige fornødenheder i Årslev, der gør denne adresse så attraktiv. Ejendommen emmer af kvalitet og lækre boligforhold. Den er udført i en moderne, funktionel stil med enkle linjer, solide materialevalg og masser af lys. Beboelsen er i halvandet plan, og udover store, åbne opholdsrum kan I blandt andet se frem til at indrette fire værelser, to badeværelser, et gæstetoilet og et bryggers. Også i haven kan I nyde tilværelsen.

Boligen er centreret omkring køkken-alrummet, hvor et stort, stilfuldt køkken danner ramme om madlavningen. Ligeledes er der udført stor vinkælder med nedgang interageret i kogeøen, vinkælderen er indrettet med reoler og lys. Alt inventar i huset er fra HTH. Der er åben forbindelse til dagligstuen, omend de to opholdsrum er let afgrænset af en høj halvæg. Bemærk også, hvordan sollyset strømmer på tværs i begge rum, og at der er to døre til haven. Planløsningen er gennemtænkt, og det fremgår blandt andet af, at der er toilet og værelser på begge etager. Mens stueetagen rummer gæstetoiletet og et rummeligt værelse foruden et bryggers, finder I yderligere tre værelser og to badeværelser på førstesalen. Det ene badeværelse er en del af soveværelsessuiten, som det voksne par med garanti vil værdsætte.

Ude venter haven, som hovedsageligt består af græs, hvor I får masser af plads til spil og leg. Der er også en hyggelig terrasse med læ og svalende skygge, og på sydsiden er der gjort klar til et større terrassemiljø, der vender perfekt i forhold til solen. Haven er endvidere nem at holde.

I bosætter jer på en blind vej i et roligt villakvarter, hvor børnefamilier trives. Det skyldes blandt andet, at der er kort afstand til alle familielivets fornødenheder, heriblandt Broskolen Bøgehøj samt alskens fritidsaktiviteter, pasningstilbud og indkøbsmuligheder. Årslev er sågar en stationsby, og der er heller ikke langt til Svendborgmotorvejen, der effektivt leder til Ringe, Svendborg og Odense. Endelig er naturen nærværende såsom ved søerne i Tarup-Davinde.

### 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 Glintborg

Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 64-x0000578  
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

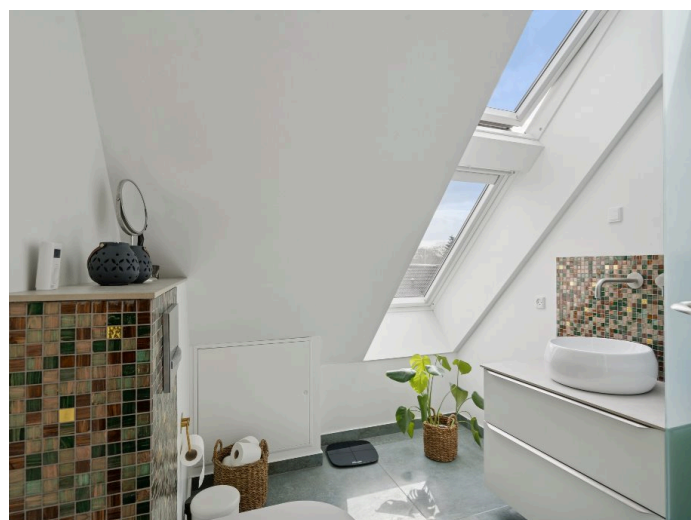
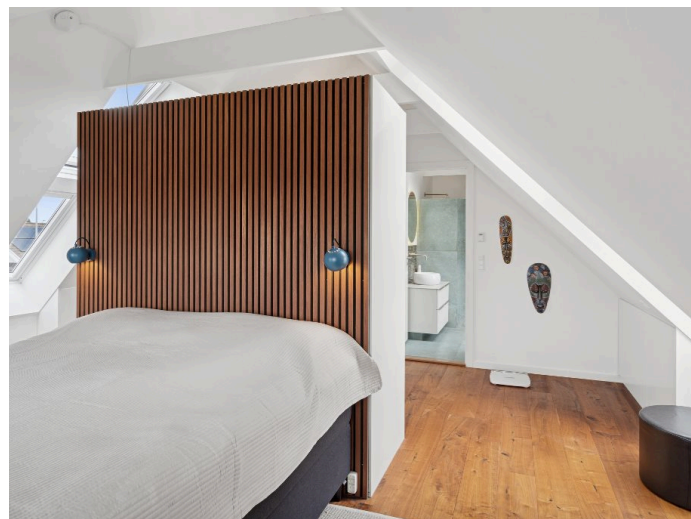
Dato: 22.4.2025



Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 64-x0000578  
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 64-x0000578  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 64-x0000578  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Faaborg-Midtfyn  
 Matr.nr.: 13æ Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå  
 BFE-nr.: 2661056  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1971 / 2021

**Arealer\***

Grundareal udgør:	745 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	9 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	84 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	214 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	32 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	21 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**
**Servitutter:**

 23.8.1979 Lokalplan nr. 1002  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.483.000,00  
 Grundværdi: 622.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.986.400,00  
 Grundlag for grundskyld: 497.600,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Tilbehør:**

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

 type: Emhætte mærke: Siemens  
 type: Induktionskogeplade mærke: Siemens  
 type: Indbygningsovn mærke: Miele  
 type: Køle/svaleskab mærke: Siemens  
 type: Opvaskemaskine - 2. stk mærke: Siemens  
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
 type: Tørretumbler mærke: Siemens  
 type: Comviovn / mikrobølgeovn mærke: Miele  
 type: Integreret kaffemaskine mærke: Miele

Medfølger ikke: Havemøbler, krukker, græsslåmaskine, robotstøvsuger og lamper i huset.

Medfølger: Gardiner, klædeskab i soveværelse, centralstrøvsuger, slangeopruller.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 4.195.000Sagsnr.: 64-x0000578  
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

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  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.100,00 Forbrug: 7.903 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at det faktiske forbrug 2024 udgjorde kr. 10.160,63

**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: B

**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.

**Olietank:**

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1971. Tanken er afblændet i 2017 jf. Ejendomsdatarapport.

**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 haringen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)**Grundejerforening:**

Sælger oplyser at der forefindes en grundejerforening for området. Der er ikke medlemspligt. Årligt kontingent kr. 100,00.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Næså, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 64-x0000578  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.130,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.229,60	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	8.000,00
Husforsikring 2025	kr. 7.044,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.050,00
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt	kr.	4.230.050,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 81,13			
Grundejerforening frivillig 2025	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.022,37			

### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.192 md./ 278.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.410 md./ 220.915 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: 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/landingside>

Adresse: Enggårdsvej 11, Sønder Nærå, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 64-x0000578  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.558.000,00	2.558.000,00	2.560.097,56	DKK	2,69	100.122,68	28,75	4,97				

**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.