

## 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: Røjlvej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 64-x0000629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025



### Beskrivelse:

#### **Moderne etplansvilla med markudsigt i Nørre Søby.**

Det er det søde landsbyliv, der venter jer i Nørre Søby, hvor I får udsigt over markerne, mens I stadig kan cykle til hverdagens praktiske fornødenheder. Jeres kommende hjem er en lys og indbydende etplansvilla, der tydeligvis er moderniseret, så her skal familien kun koncentrere sig om at pakke flyttekasserne ud. Glæd jer til at se nærmere på hele fem værelser og det store opholdsmiljø, der samler jer til hyggelige stunder.

Køkkenet træder flot frem med grå, grebsfrie fronter, der er opbygget med plads til at være sammen om madlavningen. Gæsterne kan arrangeres med et glas vin i barstolene, inden I samlet rykker til spisesektionen ved de markante vinduer. Rækken af glaspartier fortsætter langs hele væggen, så lysindfaldet er virkelig slående, og der er udgang til terrassen.

Huset byder på hele fem værelser, så der er plads til, at både børn og voksne kan rykke ind i private domæner. Måske finder I endda også rum til et hjemmekontor, hvis det passer jer bedst. Mon ikke forældrene indtager det største værelse, som ligger separat og har separat udgang. Til slut skal I se badeværelset, gæstetoiletet og bryggerset.

Der er have til begge sider af huset, så det bliver let at finde en plads i solen. Arealet kræver samtidig minimalt vedligehold, hvilket giver jer tid til grillmiddage, læsning og have det sjovt med leg på græsplænen. Jeres foretrukne opholdssted bliver helt sikkert den store terrasse i læ i vinkelhusets krog. Ejendommen har også en rummelig garage.

I Nørre Søby får I et skønt lokalmiljø med legeplads i nærheden og masser af natur. I kan spejle ud over markerne, og derudover har nærmiljøet også sø og skov. I byen er der desuden busforbindelser og daginstitution, og når I får brug for endnu flere fornødenheder, så cykler I bare de cirka tre kilometer til Nørre Lyndelse, som har skole, indkøb og idrætshal. I bil er der godt fem minutter til motorvejen, og I kan køre til Odense på knap et kvarter.

### 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.

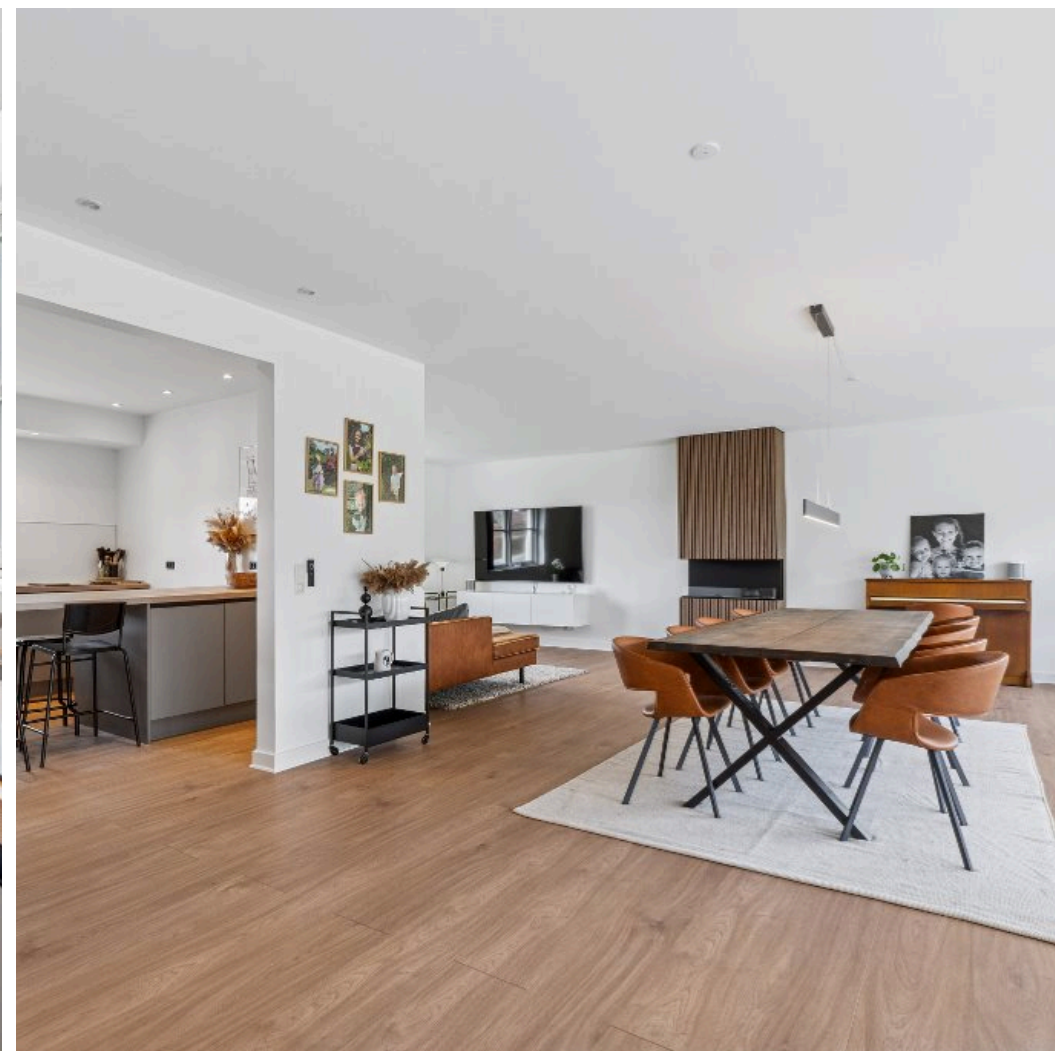
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mathias Kaae Glintborg

Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 64-x0000629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025

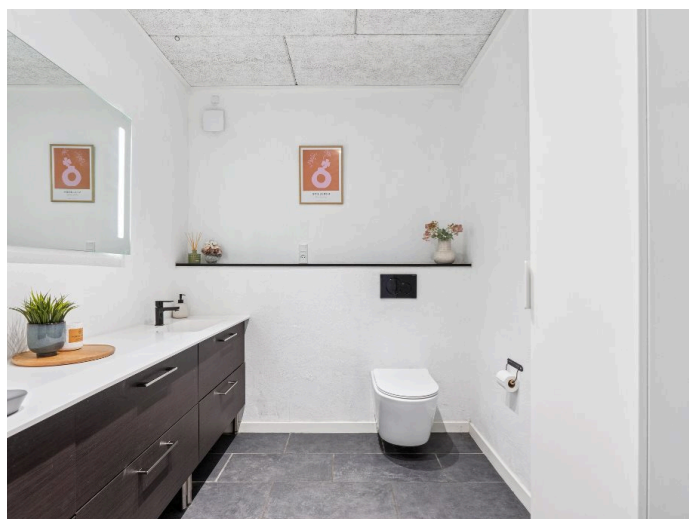
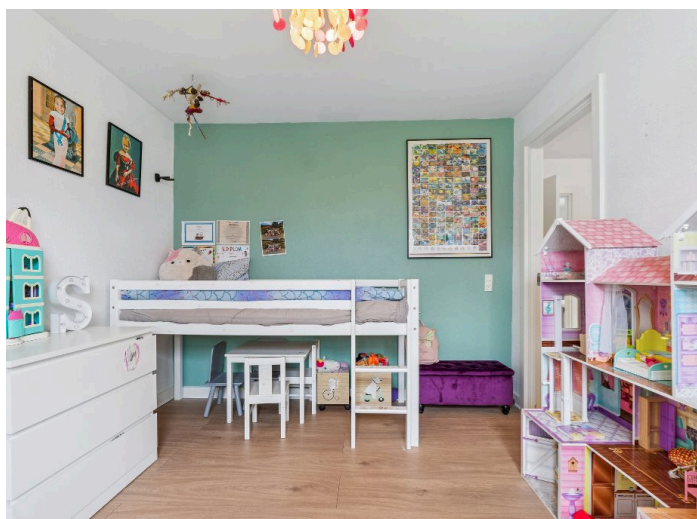




Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 64-x0000629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

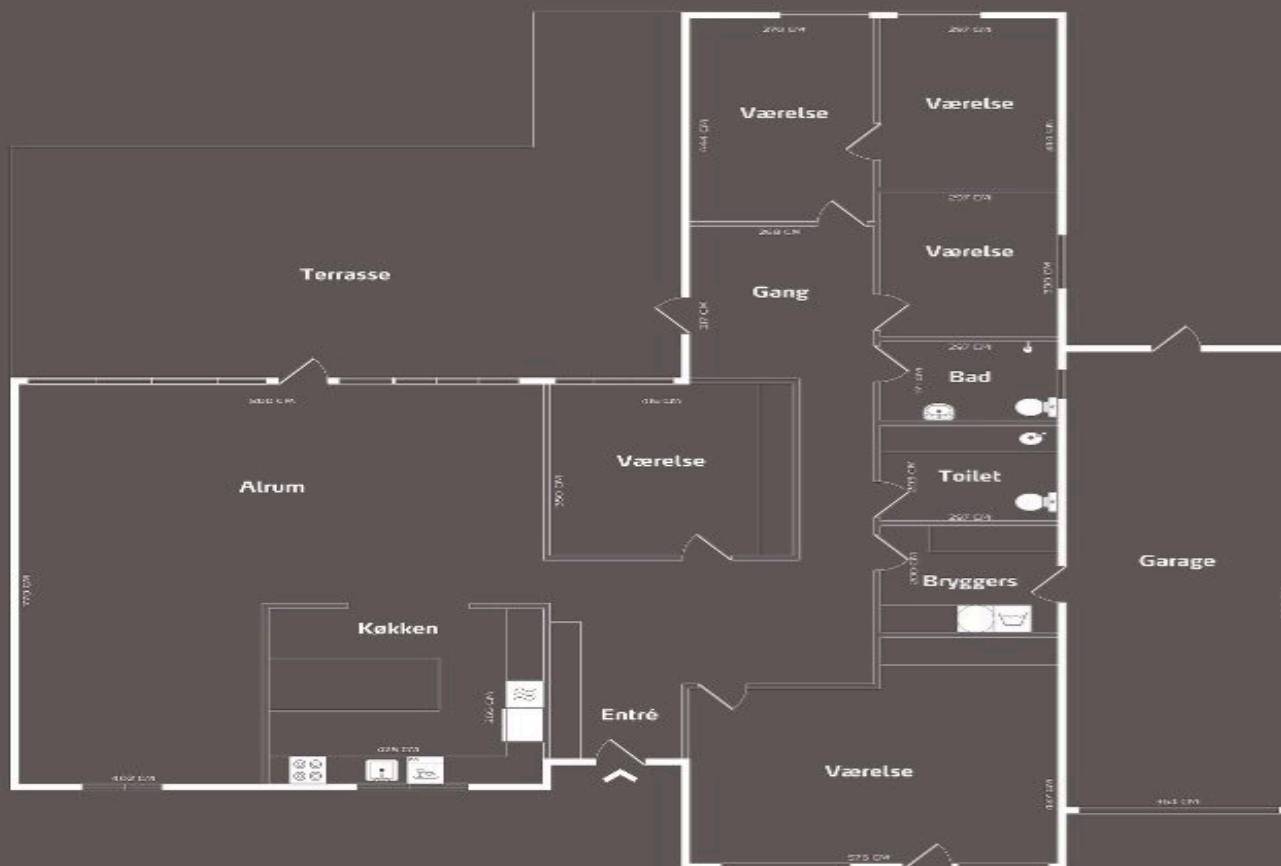
Dato: 21.4.2025



Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 64-x0000629  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 64-x0000629  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Faaborg-Midtfyn  
 Matr.nr.: 19v Nr. Søby By, Nr. Søby  
 BFE-nr.: 2660234  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1966

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 1.536.000,00  
 Grundværdi: 474.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.228.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 379.200,00

\* 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 integreret i kogeplade mærke: Nikola Tesla Elica

type: Induktionskogeplade mærke: Nikola Tesla Elica

type: Indbygningssovn mærke: Laurus

type: Køleskab mærke: Laurus

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

type: Kogevandhane mærke: Taurus

Medfølger ikke: Robotplæneklipperen

Medfølger: Biopejs, skabe på kontor, drivhus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	940 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	206 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	206 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	58 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	58 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: 64-x0000629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.300,00 Forbrug: 6.776 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

**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 solcellleanlæg på ejendommen. GSNR nummer 571313154390028253.

**Bevaringsværdi:**Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

Adresse: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 64-x0000629  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.266,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.223,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Husforsikring 2025	kr. 8.917,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.307,00
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt	kr.	2.328.957,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 107,39			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.951,27			

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.744 md./ 152.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.114 md./ 121.370 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: 21.4.2025. 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: Røjlevej 12, Nørre Søby, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 64-x0000629  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 21.4.2025

**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	1.445.946,17	1.516.116,69	1.486.900,27	DKK	3,26	98.089,47	26,00	10,3				