

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: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønder sø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X0000098
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa med flot udsigt i Særslev

Det er med udsigt til grønne områder i Særslev, at I nu kan flytte ind i denne nydelige familievilla, der både byder på skønne lysindfald og en fortrinlig planløsning. Huset har 176 m², der fordeler sig over en etage med et køkken-alrum, en stue, hele fire værelser og to badeværelser, mens der til sidst venter jer et praktisk bryggers. Udenfor har I den store grund på 1.501 m², som indbyder til afslapning, familietid og hyggelige stunder.

Køkken-alrummet prydes af brede vinduespartier, som både lader dagslyset strømme ind og samtidig giver det fineste udsyn til arealerne udenfor. Køkkenet er flot og funktionelt, og da der er plads til en spisesektion herude, kan I være i hinandens selskab på tværs af madlavning og samtaler. Ved siden af køkken-alrummet ligger stuen med flere indretningsmuligheder til de bløde møbler.

Foruden opholdsrummene kan I se frem til hele fire værelser, der alle har fornuftige størrelser. Det ene værelse er oplagt til forældrene, da det er placeret for sig selv, og samtidig har det eget badeværelse. De resterende tre værelser har adgang til boligens andet badeværelse.

Den store grund er trods sin størrelse anlagt let og ligetil, så I kan benytte tiden med afslapning på jeres rummelige fliseterrasse, der er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane. Dele af terrassen er desuden overdækket, så det er muligt at sidde ude de sene timer. Dertil er det også værd at bemærke den dobbelte garage.

Hverdagen får helt perfekte rammer, når I flytter ind lige her. Der er nemlig hverken langt til skole, daginstitution eller indkøbsmuligheder, som alt sammen nås mindre end en kilometer væk, således at dagligdagens puslespil lettere går op i højere enhed. Samtidig er der i området flere stier til gaturen, ligesom I også nemt finder flere legepladser til stor glæde for husstandens yngste medlemmer.

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: Steffen Møllebo Rasmussen

Adresse: Slagstrupvænget 10, Sørslev, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X000098
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025



Adresse: Slagstrupvænget 10, Sørslev, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X000098
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

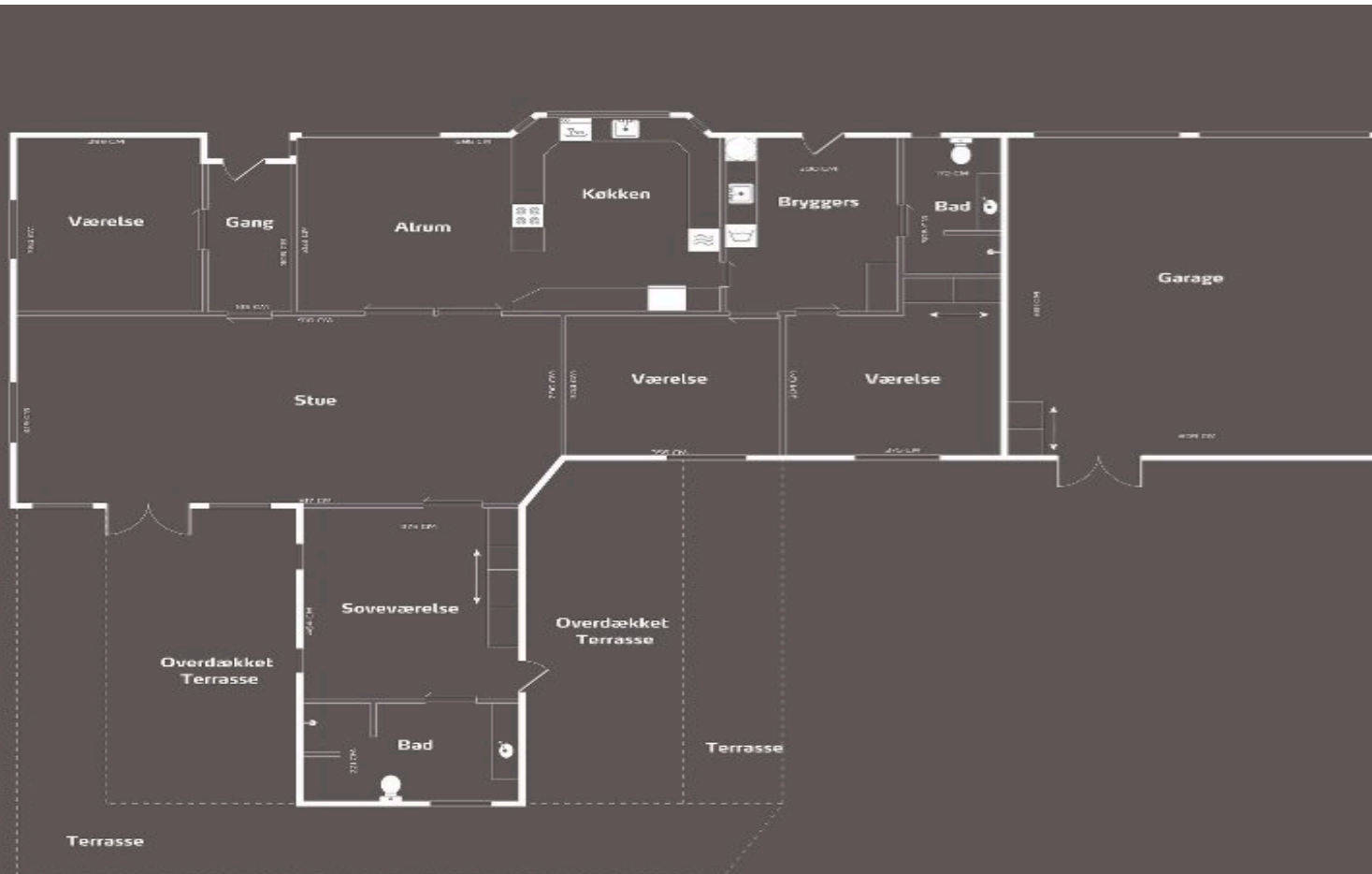
Dato: 22.4.2025



Adresse: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønderlø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X000098
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025



Adresse: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønderlø
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X0000098
 Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Nordfyns
 Matr.nr.: 10ap Særslev By, Særslev
 BFE-nr.: 8865500
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Off. vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.907.000,00
 Grundværdi: 428.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.525.600,00
 Grundlag for grundskyld: 342.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1501 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	225 m ²
-heraf Garage	49 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.2.2001 Lokalplan nr 92

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Gram
 type: Emhætte mærke: Gorenje
 type: Ovn mærke: Voss
 type: Kogeplade mærke: Brandt
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Mikrobølgeovn mærke: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønderlø
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X000098
 Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.000,00 Forbrug: 15.460 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Adresse: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønderød
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 72-X0000098
 Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.780,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.687,04	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 6.828,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Renovation	kr. 3.915,00	I alt	kr.	2.008.850,00
Røttbekæmpelse	kr. 137,59			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.348,19			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.095 md./ 133.136 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.814 md./ 105.765 år v/ 27,04 %

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:**

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: Slagstrupvænget 10, Særslev, 5471 Sønderlø
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 72-X0000098
 Ejerudgift/md.: kr. 1.946

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.429.689,83	1.419.696,92	1.398.499,92	DKK	0,14	66.813,32	26,75	7.1				