

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: Avej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa i Vindinge lige ned til åen

I kan nu blive de kommende ejere af denne fine villa, som ligger i Vindinge lidt uden for Nyborg. Her er I tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder, mens I samtidig får dagligt glæde af Vindinges rige natur, da åen løber lige i baghaven. I får flere solrige terrasser og en skøn planløsning. I kan se frem til en stor stue, et køkken, to værelser og et badeværelse samt en anvendelig kælder med vaskerum og værksted foruden disponible rum.

Hjemmets hjerte er den lyse og indbydende stue, som byder på flere indretningsmuligheder. Udgangen til terrassen er blot prikken over i'et, som I kan benytte jer af på de varme sommerdage, mens brændeovnen kan lune jer i efteråret og vinteren. I køkkenet kan I tilberede mad til hele familien, og der er masser af plads til remedierne bag de hvide elementer.

I finder et gæstetoilet i stueplan samt to værelser og et badeværelse på første sal. Dem kan I indrette lige efter jeres behov. I kælderen er der et anvendeligt værksted, et bryggers og to disponible rum, som I kan benytte til ekstra opbevaring.

Den skønne have bliver et yndet opholdssted i sommerhalvåret. Der er tre lækre og solrige terrasser rundt om på grunden, og den ene ligger endda lige ved siden af åløbet, hvilket virkelig understreger den idylle atmosfære. På den hævede terrasse fra 2021 får I fine rammer for grillmiddagen med familie og venner. I kan endvidere parkere bilen på siden af huset.

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.

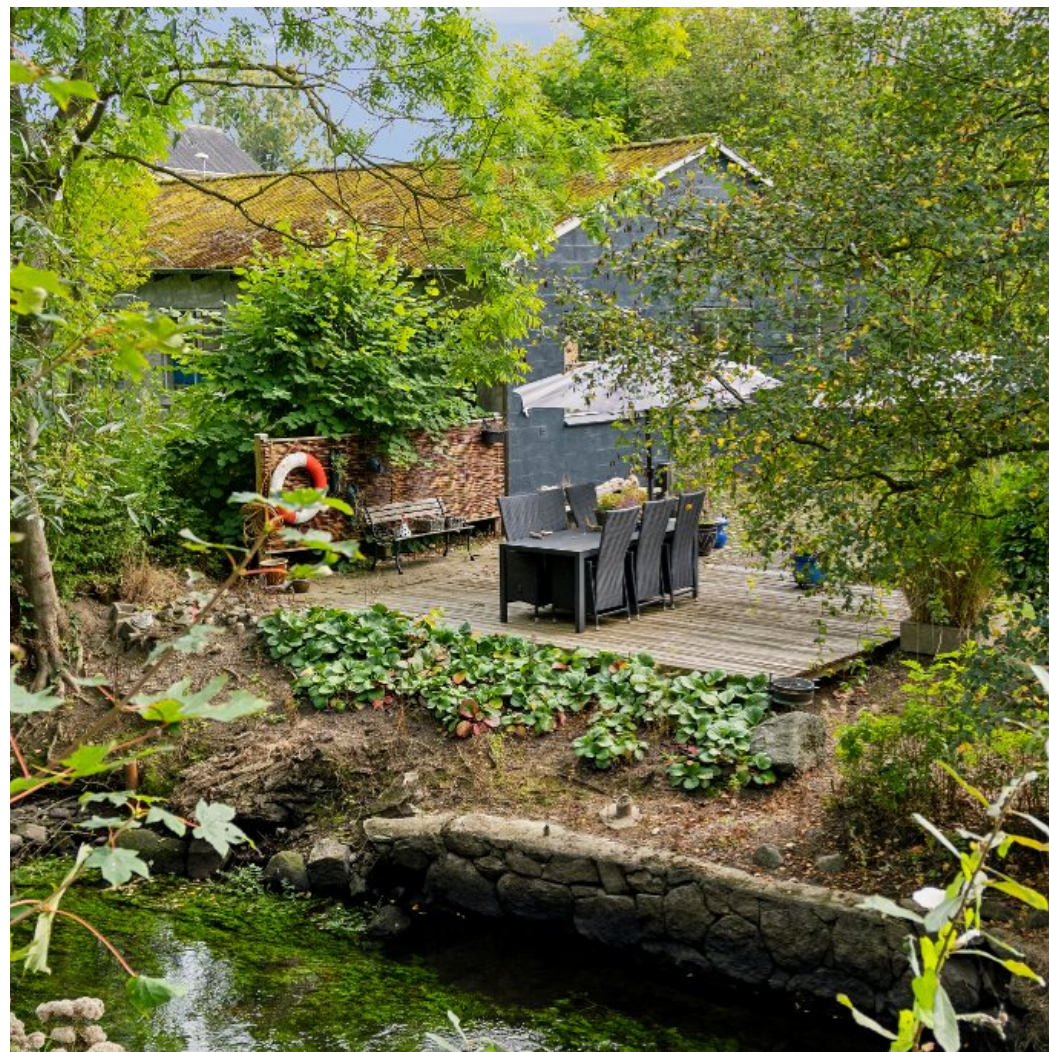
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Hvistendal Olsen

Adresse: Avej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025



Adresse: Avej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

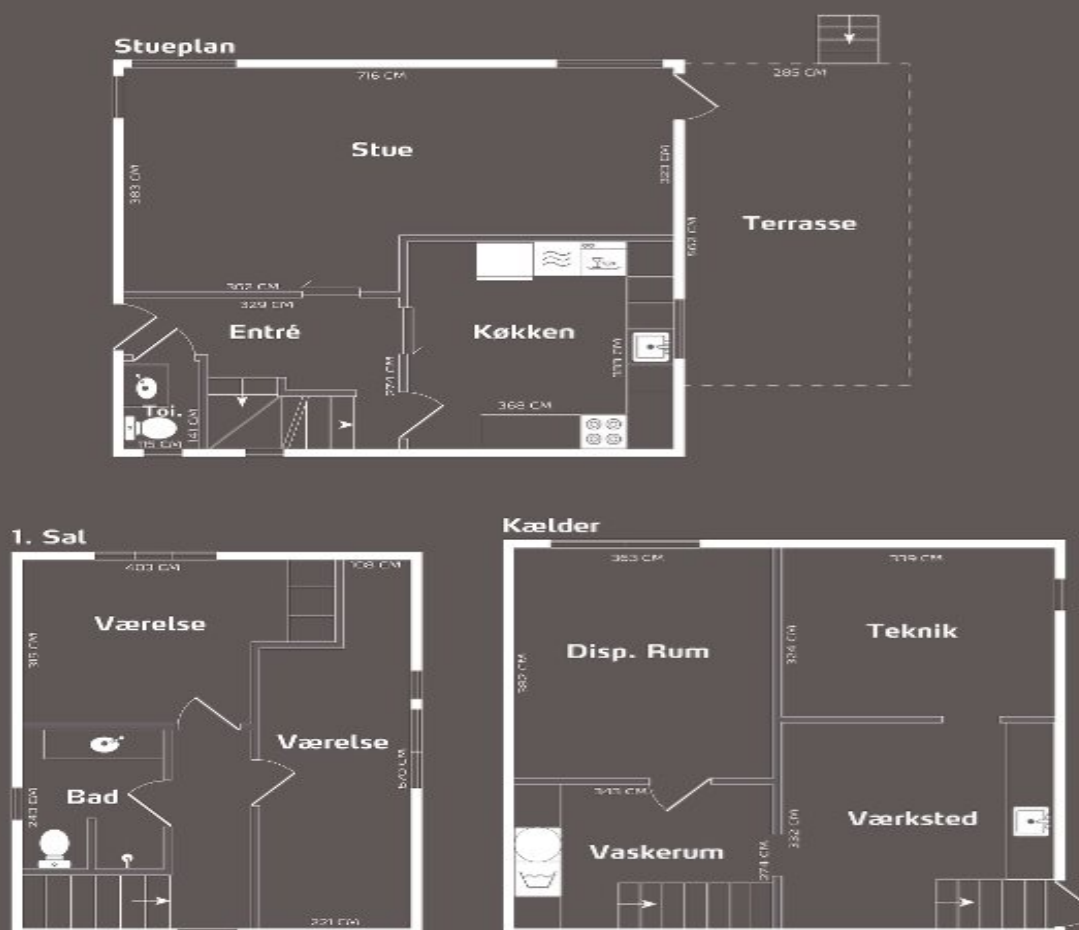
Dato: 20.6.2025



Adresse: Åvej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Avej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 24 Rosilde By, Vindinge
BFE-nr.: 3020625
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1945 / 1999

Arealer*

Grundareal udgør:	420 m ²
- heraf vej:	37 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	58 m ²
Kælderareal:	58 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.3.1936 Dok om grøft mv
30.1.1990 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.105.000,00
Grundværdi: 291.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 884.000,00
Grundlag for grundskyld: 232.800,00

* 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: Thermex
type: Komfur mærke: Voss
type: Ovn mærke: Gram
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Mikroovn mærke: Gorenje

Medfølger ikke: Robotplæneklipper
Medfølger: Skabe og gardiner

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Avej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400,00 Forbrug: 30.580 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers aktuelle varmekonsum i 2023 var **kr. 7.315,86 / 10.577 kWh**

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyingsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

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.

Jf. energimærket er brændeovn/pejseindsats er fra år 2018. Sælger oplyser at produktionsåret ikke kendes, men brændeovnen er fra 2015.

Varmepumpe:

Der forefindes en luft/luft varmpumpe i ejendommen.

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.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har kategori 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

... Fortsættes på side 5

Adresse: Åvej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 63-X0000165
 Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.508,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.199.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.980,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.565,50
Husforsikring	kr. 4.894,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.050,00
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prislister	kr. 3.643,75	I alt	kr.	1.215.615,50
Rottebekæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 55,00			
Skorstensfejerbidrag Anslået 2025 takst	kr. 405,00			
Jordflytningsgebyr Anslået 2025 takst	kr. 28,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.514,53			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.649 md./ 79.788 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.272 md./ 63.261 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: 20.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Åvej 1, Vindinge, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 1.199.000

 Sagsnr.: 63-X0000165
 Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 20.6.2025

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:
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	Obl.lån				DKK	4,00			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Naturbeskyttelse:

Ejendommen ligger indenfor en naturbeskyttelseslinje.

Naturbeskyttelseslovens § 3 værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand. Ønsker ejeren at fortage ændringer i et beskyttet naturareal, skal han søge om dispensation hos kommunen. Hittidig drift på arealerne kan dog fortsætte.

Sø- og Åbeskyttelseslinjer:

Ejendommen ligger indenfor en sø- og åbeskyttelseslinjen.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.