

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Sæt jeres præg på denne villa op til skoven

Morud kan det hele med skole, indkøb, sport og mere til, og det er i dette herlige lokalmiljø, som ligger omtrent et kvarters bilkørsel vest for Odense, at I nu kan skabe drømmehjemmet. Denne villa ligger fantastisk med skoven i baghaven, så naturen spiller hovedrollen, men ejendommen kan også meget mere. Den er nemlig charmerende med sprossede vinduer, fritlagte bjælker og gode rum, som I kan få fornøjelsen af at sætte jeres personlige præg på.

I får inspiration af køkkenet, der matcher den landlige idyl med riflede fronter, knopgreb og en bordplade, som er ført ned langs gavlen. Vitrineskabene på halvøen vender ud mod alrummet, som er rummeligt til jeres stunder sammen, og der er videre adgang til den markante udestue, hvor den brede række vinduer åbner for lyset og udsigten.

Indretningen giver jer lidt forskellige muligheder. I stueplan finder I to værelser og et badeværelse, mens førstesalen ligger inde med tre værelser. Heraf er de to i forlængelse af hinanden, så det ene af disse kan oplagt blive til et kontor eller et walk-in-closet.

Haven grænser op til skoven, så årstiderne bliver en fornøjelse at følge på tæt hold, og der er havelåge lige ind til skoven. Grunden er på hele 2.091 kvm, hvilket giver masser af plads i haven, hvor I således kan skabe rum til leg og afslapning. I redskabsskuret får I plads til projekter og opbevaring.

Lokalmiljøet byder på alt, I skal bruge i hverdagen. I kan gå til skolen, dagtilbud, indkøb og busforbindelser, og så har byen ligeledes en idrætshal med en masse aktiviteter, I kan deltage i. Der er selvfølgelig også alle chancer for at være aktive i naturen, for med skoven som nabo kan I hurtigt komme ud på vandreture og løberuter. Begiver I jer mod syd, finder I Langesø, og herved er der et ishus og en golfbane. Efter et kvarter i bilen folder Odenses rige byliv sig ud.

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: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025



Adresse: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

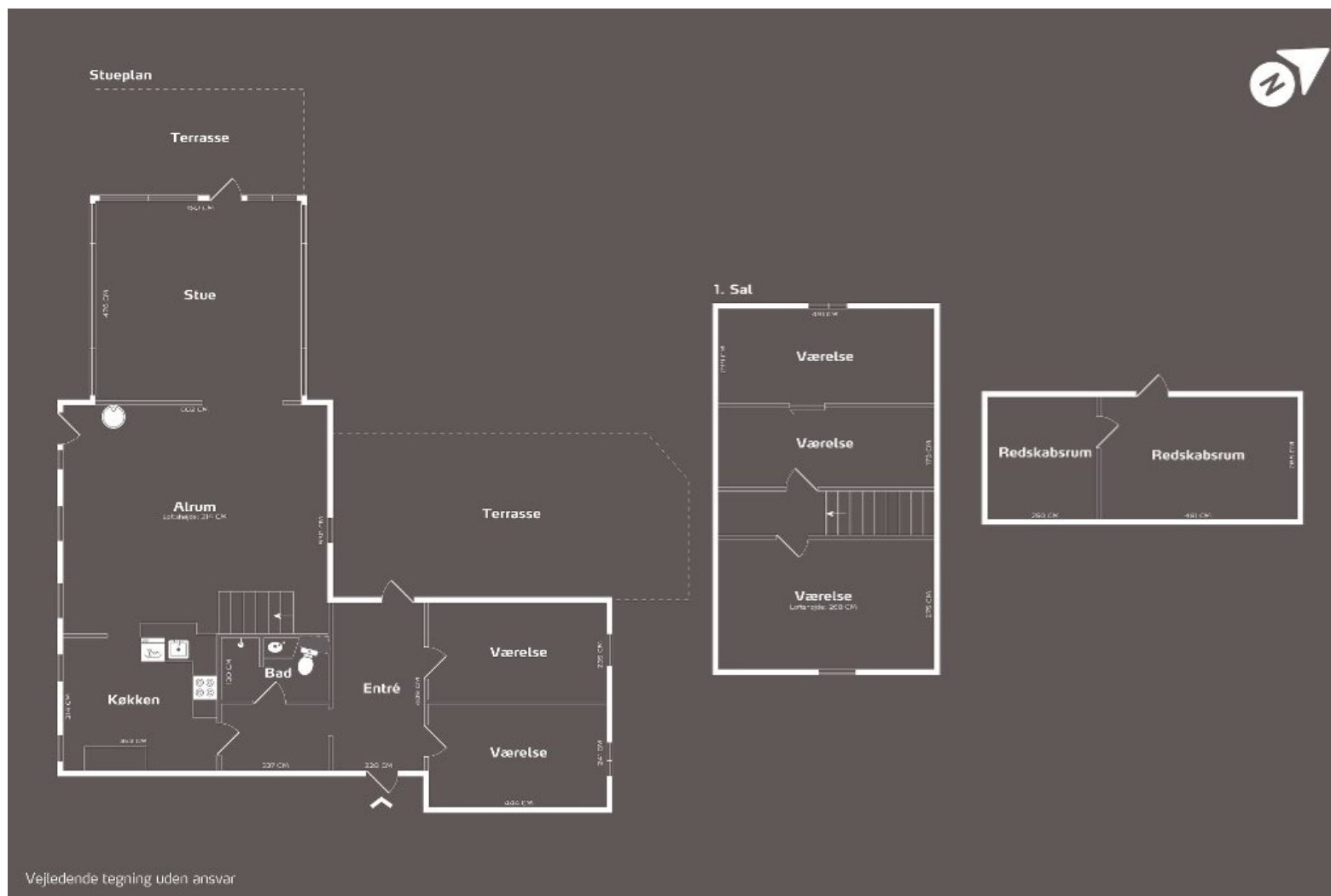
Dato: 10.4.2025



Adresse: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025



Adresse: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 3a Morud By, Vigerslev
BFE-nr.: 2682257
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off. vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1890 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.634.000,00
Grundværdi: 1.027.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.307.200,00
Grundlag for grundskyld: 821.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2091 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Udhus	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.4.1970 Dok om luftfartshindringer mv
3.7.1973 Dok om adgangsbe grænsning mv
3.7.1973 Dok om oversigt mv, Vedr 3B Morud
3.7.1973 Dok om byggelinier mv, Vedr 3C Morud
6.1.1975 Dok om adgangsbe grænsning mv, Akt i arkiv H Vedr. matr. 6h
25.5.2000 Deklaration om benyttelse, udendørs oplæg, bo- fællesskaber mv. Resp. se akt.
25.5.2000 Deklaration om forkøbsret for Langesøfondet resp. se akt.
6.9.2021 Dokument om ekspropriation
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: Emhætte mærke: IKEA
type: Komfur mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Logik

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200,00 Forbrug: 63,35 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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 2000

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.

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Adresse: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
 Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 72-x0000004
 Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.666,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.406,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring 2025	kr. 6.418,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.150,00
Renovation 2025	kr. 3.915,00	I alt	kr.	1.888.150,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00			
Skorstensfejning, anslået	kr. 600,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.156,36			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.493 md./ 125.921 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.337 md./ 100.041 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: 10.4.2025. 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: Rugårdsvej 725, 5462 Morud
 Kontantpris: kr. 1.875.000

 Sagsnr.: 72-x0000004
 Ejerudgift/md.: kr. 2.513

Dato: 10.4.2025

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	1.572.567,47	1.572.567,47	1.578.071,46	DKK	2,72	59.779,56	25,25	4.39				