

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: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Moderne villa i dejlige Sønder Nærå.

Det er i tæt sammensmeltning med Årlevs mange tilbud, at I finder bydelen Sønder Nærå, der er et attraktivt område takket være de rolige, lukkede veje og den omgivende natur. Netop her finder I en villa fra 2008, som byder på al den moderne komfort, I går og drømmer om. Familielivet vil trives i køkken-alrummet og den markante stue, der er bygget flot frem i en spids, ligesom de mange værelser, to badeværelser og bryggerset er en fordel i det daglige.

Træd ind i stuen, der har et særligt syn i vente i form af det fremskudte vinduesparti, som slipper store mængder lys ind og giver karakter til rummet. Der er ligeledes en terrassedør, så ude og inde hænger skønt sammen. Franske døre åbner til køkken-alrummet, som giver familien plads til at samles på tværs af madlavning, samtaler og lektier.

Det virker oplagt, at forældrene rykker ind i det værelse, der indledes af et mindre værelse med terrassedør, som ideelt kan blive et walk-in-closet eller et hjemmekontor. Soveværelset har desuden et badeværelse en suite med hjørnekar. Der er tre værelser mere at gøre godt med samt et ekstra badeværelse og så bryggerset, som har indgang fra carporten.

Haven er anlagt minimalistisk, så det er ikke vedligehold, der optager jeres fritid. I stedet kan I glæde jer til at spille fodbold på plænen eller slå jer ned på terrassen og nyde en grillmiddag i venners lag. Terrassen har tilmed et overdækket afsnit, hvilket skærmer jer fra en lumsk sommerbyge.

Ejendommen er beliggende i et område med et meget varmt naboskab, hvor man hjælper hinanden ved behov. Der er gå-afstand til flere fritidstilbud såsom bibliotek og fodboldklub. Der er legeplads i nærheden, og hvad angår friluftslivet, så er det oplagt at tage den korte tur til Tarup-Davinde, hvor søer og skove forenes. Her kan I både vandre ture, køre mountainbike eller bade, når vejret er til det. I kan også snildt være aktive i den lokale idrætshal. I hverdagen er det dejligt, at I kan gå til busforbindelser, daginstitution, skole og indkøb, mens cyklen hurtigt fragter jer til Årslev Station. I bil er der under ti minutter til motorvejen og godt 20 minutter til Odense.

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 Glinborg

Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

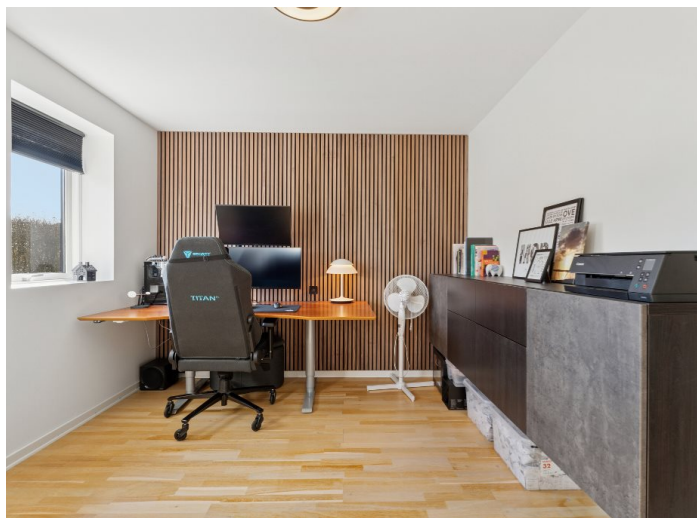
Dato: 27.3.2025



Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

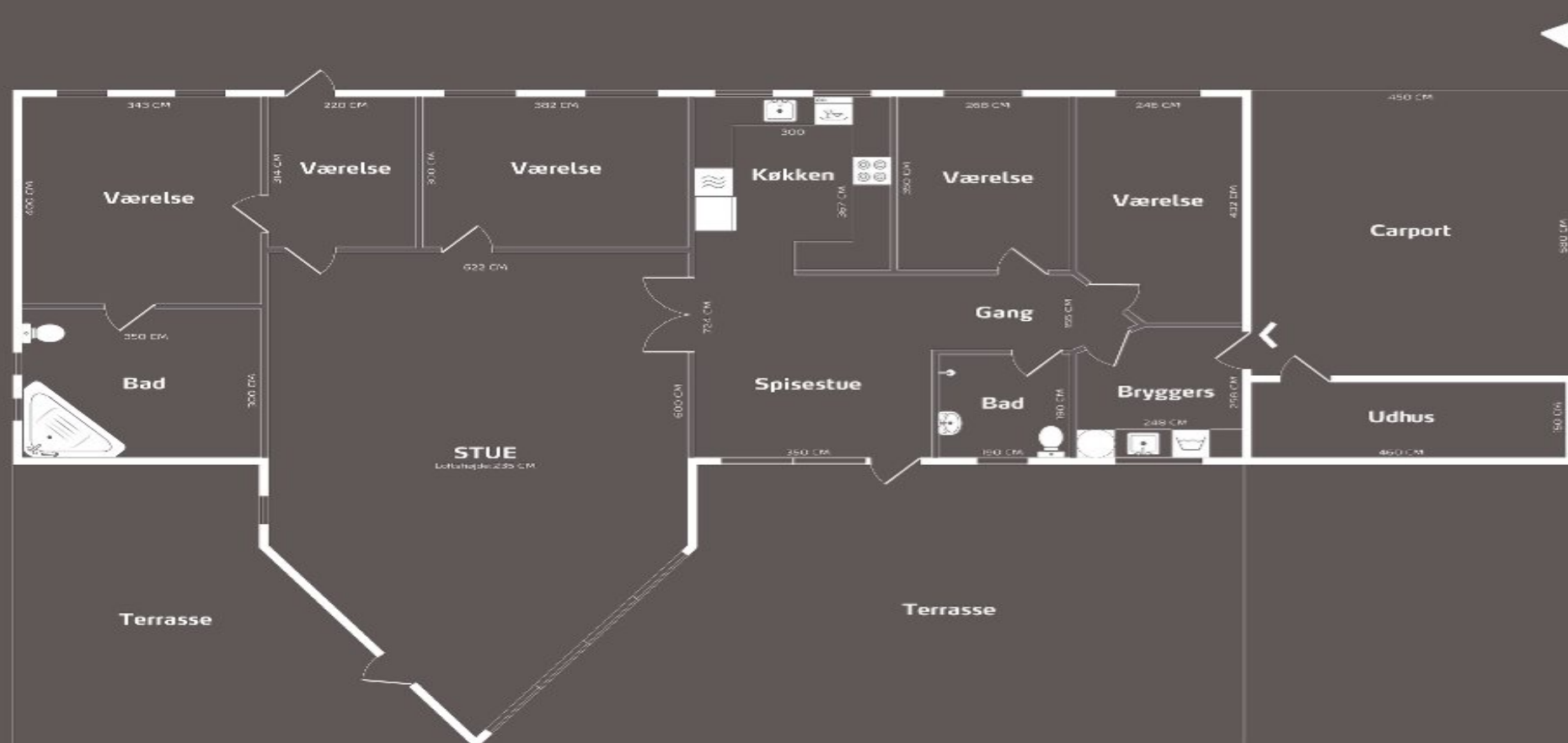
Dato: 27.3.2025



Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærå, 5792 Årslev
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
 Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 24z Sdr. Nærrå By, Sdr. Nærrå
BFE-nr.: 9894153
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	212 m ²
-heraf Carport	26 m ²
-heraf Udhus	10 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:

24.10.1949 Dok om byggelinier mv, (Retteligt lyst 20/10 1949 lb.nr. 3094+3095)
17.2.1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
16.6.2005 Lokalplan nr. 1031

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.719.000,00
Grundværdi: 1.012.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.175.200,00
Grundlag for grundskyld: 809.600,00

* 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 2010
type: Induktion mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Gorenje
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Electrolux
type: Mikrobølgeovn mærke: Melissa

Medfølger: Robotplæneklipper, skab i walk in, gardiner, alle udendørsmøbler og krukker, samt sandkasse, hvis man ønsker.

Medfølger ikke: Grill.

Ladestander til bil blev installeret i marts 2024, sælger oplyser at den er lejet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025

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: Forsikringen dækker ikke husejerhjælp

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Sælger oplyser deres samlet varmeopgørelse (GAS) 2024 var i alt kr. 13.242,66.

Ejendommen er nu tilsluttet fjernvarme, men der foreligger endnu ikke et årsforbrug af fjernvarme på ejendommen.

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

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.

Fjernvarme:

Sælger oplyser at der i januar 2025 er blevet installeret fjernvarme. Der betales kr. 149,00 pr./mdr. i 10 år i tilslutningsbidrag til Fjernvarme Fyn.

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 forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.093,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.330,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	8.000,00
Husforsikring 2025	kr. 6.072,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	21.050,00
Renovation 2025	kr. 3.412,00	I alt	kr.	3.224.050,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 94,95			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.027,47			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.681 md./ 212.177 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.034 md./ 168.409 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: 27.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Møllehøjvænget 10, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 64-x0000612
 Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 27.3.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	137.040,83	137.040,83	129.777,67	DKK	1,00	51.285,75	2,83	43,58				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	197.191,15	195.660,77	193.792,21	DKK	-0,04	11.022,71	25,83	24,02				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.531.328,39	1.565.153,54	1.546.058,67	DKK	3,27	108.889,62	24,08	19,7				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bevaringsværdi: Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen.

Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter høj.