

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: Enggårdsvvej 17, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret etplansvilla i Årslev.

I den attraktive by Årslev kun 13 kilometer fra Odense centrum trives børnefamilier i stor stil, og det er der flere gode grunde til. Dels får I alle hverdagens fornødenheder i byen, og dels har I storslået natur nærmest lige i baghaven. Netop denne villa på Enggårdsvvej 17 byder ovenikøbet på en suveræn planløsning med tre værelser, to badeværelser, et praktisk bryggers og et lyst og lækkert opholdsmiljø. Huset fik i 2023 skiftet vinduer, døre, gulv og tag, ligesom der blev efterisoleret.

Køkken-alrummet og stuen er udført som én samlet enhed, og her oplever I et storslået lysindfald samt en fantastisk rummelighed. Gulvet i sildebensmønster bidrager med en særlig elegance, brændeovnen sikrer den hyggelige atmosfære, og granitbordpladerne i køkkenet er en flot og funktionel løsning. Bryggerset er meget smart opført i forbindelse med køkkenet og har sågar adgang til det ene af husets badeværelser. Det andet badeværelse ligger på den anden side af køkkenet og entréen side om side med de tre værelser, hvor sildebensgulvet går igen.

Haven er en ugeneret oase, hvor en høj og tæt hæk lukker af mod naboerne og sikrer jer komplet privatliv. Græsplænen bliver børnenes legeplads, mens den delvist overdækkede, vestvendte terrasse bliver spottet, hvor de voksne kan slappe af og stille an med grillmiddage. En garage og et værksted får I også med i købet.

Årslev har både skole, pasningstilbud, indkøbsmuligheder og et mangfoldigt foreningsliv, som har fine rammer med blandt andet en sportshal og boldbaner. Der er sågar et bibliotek og en hyggelig bager i byen foruden offentlig transport i form af både bus og tog. Endelig skal I glæde jer til at have Davinde Søerne og skoven nærmest lige i baghaven.

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: Enggårdsvvej 17, Sønder Nærå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025



Adresse: Enggårdsvej 17, Sønder Nærá, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025



Adresse: Enggårdsvvej 17, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025



Adresse: Enggårdsvej 17, Sønder Næraå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 13x Sdr. Næraå By, Sdr. Næraå
BFE-nr.: 2661053
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør:	718 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	164 m ²
-heraf Udestue	14 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
-heraf Garage	52 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.8.1979 Lokalplan nr. 1002
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Enggårdsvej
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.707.000,00
Grundværdi: 610.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.365.600,00
Grundlag for grundskyld: 488.000,00

* 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: Ukendt
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Samsung
type: Køleskab mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

Microovn, vaskemaskine & tørretumbler, gyngestativ, shelter og skabe i soveværelset medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enggårdsvvej 17, Sønder Næså, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

If

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500,00 Forbrug: 1.506,4 m³

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fjernvarme:

Fjernvarme Fyn oplyser, at ejendommen er tilmeldt fjernvarmeudvidelsesplan for området.

Ejendommen er tilmeldt fjernvarme og der skal betales et konverteringsbidrag til 149 kr. pr. måned i de næste 10 år.

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 2023

Olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1972. olietanken er jf. BBR sløjft i 2022.

Forsikringsforhold:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Enggårdsvej 17, Sønder Næraå, 5792 Årslev
 Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
 Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.964,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.148,00	kr. 2.499.000,00
Husforsikring 2025	kr. 7.216,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået
Renovation 2025 jf. takstblad	kr. 3.417,00	kr. 8.000,00
Jordstyring 2025	kr. 25,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 96,06	kr. 16.850,00
Grundejerforening 2025	kr. 100,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer 2024	kr. 1.075,73	kr. 5.565,50
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.042,35	kr. 2.529.415,50
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.818 md./ 165.814 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.966 md./ 131.594 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: 29.3.2025. 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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Enggårdsvej 17, Sønder Nærrå, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 64-x0000555
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 29.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.339.578,77	1.466.138,09	1.430.129,27	DKK	3,75	89.429,04	27,50	9,27				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk
Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.