

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: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Stråtækt villa midt i naturen, med mulighed for flexbolig.

Drømmer du om at bo midt i naturen?

At være omgivet af åbne, bølgede marker og samtidig have nem adgang til byen? Så skal du se nærmere på Stensbjergvej 22, der ligger under ti minutters kørsel fra Brobyværk. Den gule ejendom oser af idyl med sprossede vinduer og stråtækt tag.

Indenfor venter et indbydende hjem med to værelser, to opholdsrum, et badeværelse og et bryggers. Hvad end du sidder inde eller ude, har du en storslået udsigt til de åbne vidder, hvor årstidernes skiften kan nydes fra første parket.

Lyst og enkelt er begge ord, der er dækkende for indretningen. Det pæne, hvide køkken er i åben forbindelse til stuen, så det bliver nemt at være i hinandens selskab på tværs af aktiviteter.

Resten af stueetagen byder på et værelse, et badeværelse med hjørnebadekar og bruseniche samt et bryggers med egen indgang. Spindeltrappen guider dig mod førstesalen, hvor endnu et værelse og en opholdsstue udfolder sig.

Beliggenheden emmer af fred, ro og højt til himlen, og trods de ugenerede omgivelser er der hverken langt til det ene eller det andet.

Brobyværk tilkøres på mindre end ti minutter, hvor der er indkøb, skole, daginstitution og sportsfaciliteter, og der er ligeledes kort afstand til Nørre Broby og Haarby. er du til natur og sport er der heller ikke langt til Svanninge bakker. Endelig tager turen til Faaborg omtrent 20 minutter, mens distancen til Odense C tilbagelægges i løbet af en halv time.

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.

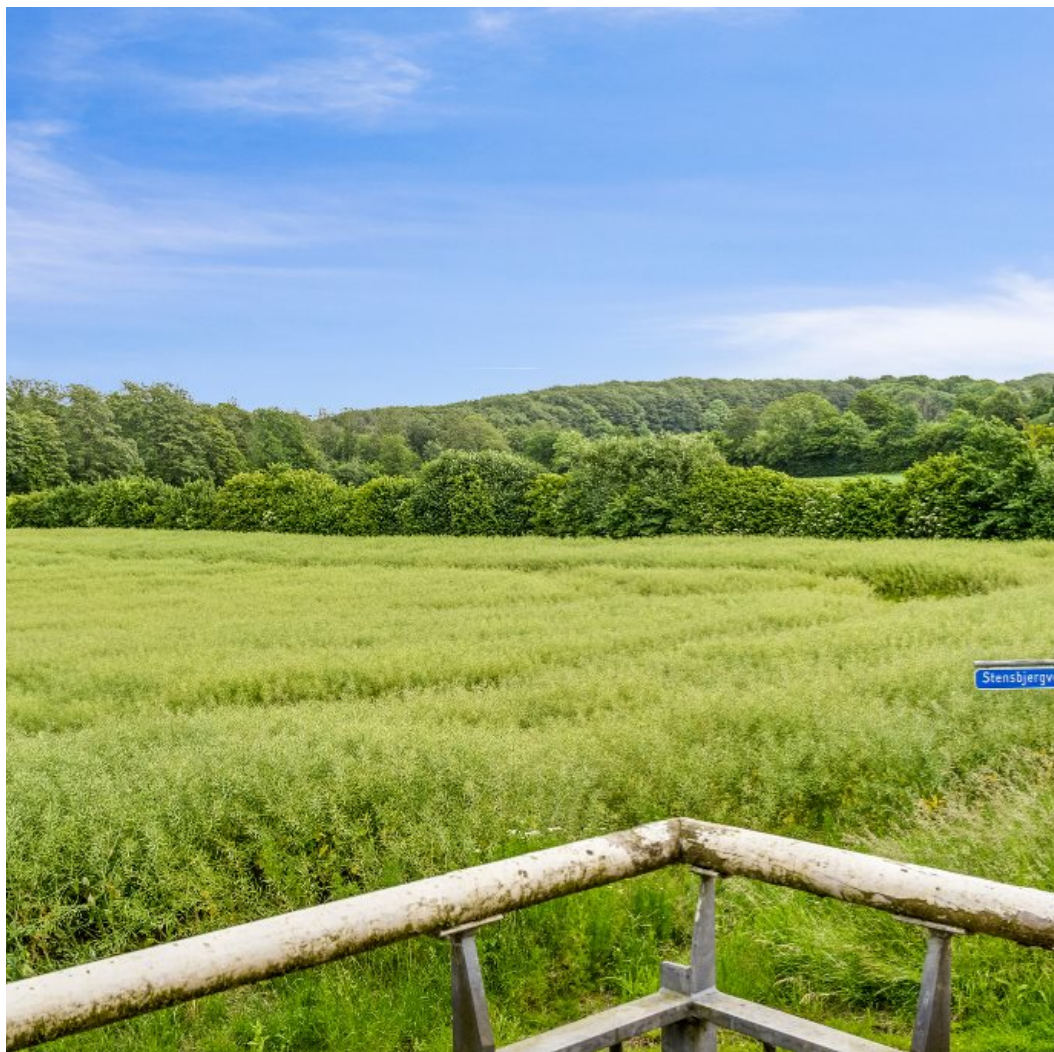
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mathias Kaae Glintborg

Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025



Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025



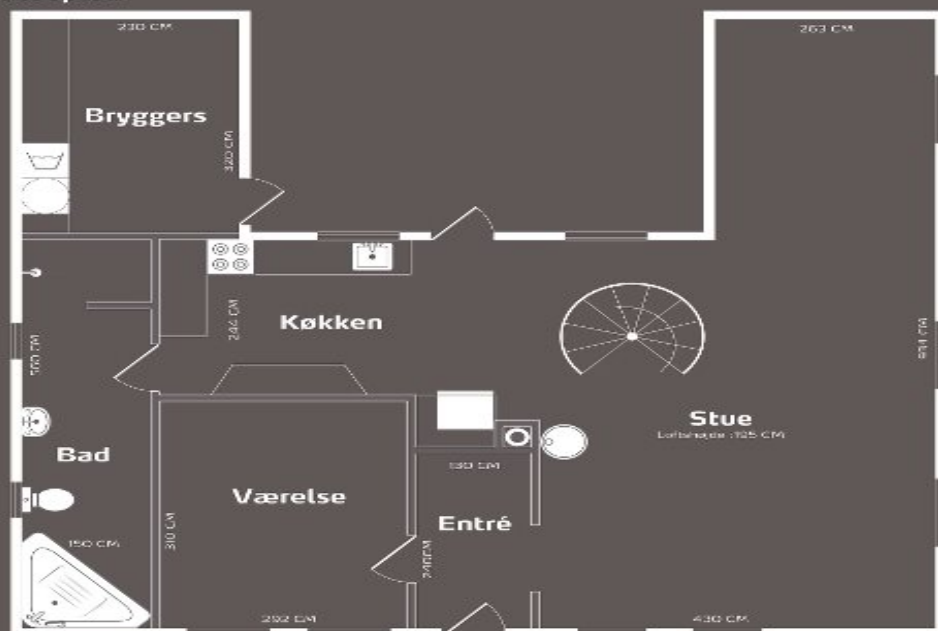
Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

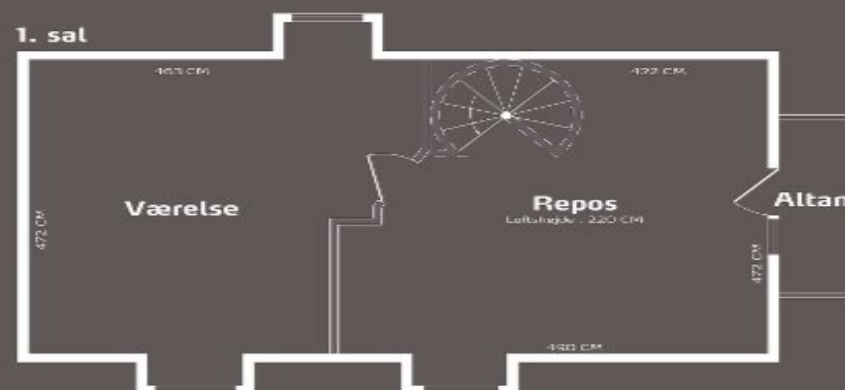
Dato: 4.5.2025



Stueplan



1. sal



Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
 Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Faaborg-Midtfyn
 Matr.nr.: 6f Allerup By, Sdr. Broby
 BFE-nr.: 3061187
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fællesvej
 Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1852 / 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 931.000,00
 Grundværdi: 288.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 744.800,00
 Grundlag for grundskyld: 230.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Kølefryseskab mærke: Ukendt
 type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt
 type: Vaskemaskine mærke: Ukendt
 type: Tørretumbler mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 902 m²
 - heraf vej: 201 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 92 m²
 -heraf Udhus 10 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 43 m²
 Boligareal i alt: 124 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900,00 Forbrug: 12.668 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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: E

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.

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.

Sælger oplyser, at brændeovn er fra år før 2008 og skal derfor ikke skiftes.

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.

Bøvaringsværdi:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 64-x0000373
 Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.798,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.958,00	kr. 395.000,00
Husforsikring 2025	kr. 10.270,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie Anslået
Renovation 2025	kr. 3.412,00	kr. 7.500,00
Jordstyring Anslået 2025 takst	kr. 30,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 35,00	kr. 4.250,00
		I alt
		kr. 406.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.503,48	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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.247 md./ 26.965 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.781 md./ 21.372 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: 4.5.2025. 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 Jyske bank

Adresse: Stensbjergvej 22, Allerup, 5672 Broby
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 64-x0000373
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 4.5.2025

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

Ejendommen har ingen fredningsstatus, men der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

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.