

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: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig villa nær skov, strand og byliv i Nyborg

Denne indbydende villa har en naturskøn placering med nem adgang til både badestrand og byens bekvemmeligheder. Boligen er velisoleret og fuldmuret, og det æstetiske udtryk fuldendes af et halvglaseret tag. Villaen har gennemgået flere opdateringer i de senere år, hvor der i 2022 blev installeret nye Velux-vinduer på førstesalens badeværelse samt en Quooker i køkkenet. Derudover blev der i 2020 isat en dobbelt havedør, der åbner op til haven, som grænser op til den idylliske bøgeskov.

Indenfor byder villaen på en stor og lys stue, hvor en brændeovn skaber en hyggelig atmosfære, der kombineres med hvidmalede trælofter og en flot havedør. Stuen er delvist opdelt, således at der er et oplagt spise-stueområde, som ligger i forbindelse med køkkenet, der afrunder stueetagen.

De to veludstyrede badeværelser er særligt bemærkelsesværdige, da det i kælderen har direkte adgang til en sauna, som er perfekt til afslapning efter en lang dag. Kælderen er derudover yderst anvendelig i en superflot boligstandard og har dertil fået installeret nye indbrudssikre glas i vinduerne i 2021. Øverst oppe suppleres førstesalens badeværelse af tre store gode værelser.

Bøgeskoven tilgås direkte fra den ugenerede have, hvor I desuden kan nyde godt af flere dejlige terrasser, et drivhus og et delvist isoleret udhus med plads til både værksted og opbevaring. En altan mod skoven giver ydermere mulighed for at nyde udsynet fra førstesalen til de naturskønne omgivelser, som ejendommen grænser op til.

Herfra har I både strand og byliv inden for kort afstand, da bøgeskoven bag huset er det eneste, der adskiller jer fra kysten og den fine badestrand. Samtidig har I nem adgang til offentlig transport og motorvej med sti til Nyborg Station som ligger godt 500 meter væk og tilkørsel til motorvejen, som er godt 2 km. væk.

For familier med børn er det værd at bemærke, at Skovbrynets Børnehus ligger i gåafstand, ligesom indkøb og Birkhovedskolen også er tæt på. Kvarteret har mange børnefamilier med børn i alle aldre.

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: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025



Adresse: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025



Adresse: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025



Adresse: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025



Ejendomsdata:	
Ejendommen	
Ejendomstype: Villa	
Må benyttes til: Beboelse	
Kommune: Nyborg	
Matr.nr.: 710a Nyborg Bygrunde	
BFE-nr.: 5485334	
Zonestatus: Byzone	
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	
Vej: Offentlig	
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg	
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år: 1918	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 2.128.000,00	
Grundværdi: 716.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.702.400,00	
Grundlag for grundskyld: 572.800,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

Arealer*	
Grundareal udgør:	818 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	85 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	73 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Udhus	19 m ²
-heraf Carport	32 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	7 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
14.1.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
27.7.1938 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
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: Siemens
type: Indbygningsoven mærke: Siemens
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Gram
type: Kummefryser i garage mærke: Vestfrost
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens
Medfølger ikke: Skabsfryser og lille køleskab
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

IDA Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke rådgang i/på garagebygning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100,00 Forbrug: 16.920 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for år 2024 udgør kr. 15.249,-

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 2007.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovvej 6, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 63-X0000214
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.682,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.332,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2025	kr. 4.580,69	Betaling af halv ejerskifteforsikring anslået
Renovation 2025 jf. takstblad	kr. 3.644,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 601,95	
Rottebekæmpelse 2025	kr. 168,63	
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 19,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.028,51	

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.182 md./ 218.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.410 md./ 172.923 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: 1.4.2025. 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:** 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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	Anden lånetype	409.400,90	409.400,90	257.828,40	DKK	1,00	6.100,08	25,75	7.06				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.