

# 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: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025



## Beskrivelse:

### Lækker familievilla med flot køkken-alrum

Drømmer du om at bo i et børnevenligt kvarter kun 20 minutter fra Odense C? På en blind vej i Årslev skal du se denne smukke etplansvilla, der passer som fod i hose til børnefamilien, som ikke vil gå på kompromis. Her får du en gennemtænkt planløsning med bryggers, tre gode værelser, to badeværelser og et fantastisk køkken-alrum, hvor der er plads til at samle den store familie. Udenfor venter en skøn terrasse og en have, der indbyder til leg og trampolinspring.

Husets hjerte er køkken-alrummet, som på alle måder udstråler rummelighed med sine vældige kvadratmeter, loftet til kip, depotrummet og de markante ovenlysvinduer. Her kan selv den store familie mødes til utallige hyggestunder ved spisebordet eller i det flotte køkken. Fra køkken-alrummet kan du træde direkte ind i en indbydende stue eller åbne dobbeltdøren ud til terrassen.

Planløsningen skaber mulighed for, at forældre og børn har hver deres afdeling. Børnene får lov at indrette sig i de to værelser, og morgenrutinen klarer de nemt i det nærliggende badeværelse. Du tilbringer natten i forældresoveværelset, der brillerer med et indbygget skab og adgang til eget badeværelse med brus. Vasketøjet klares i bryggerset.

Huset omkranses af flisebelægning, der skaber flere skønne kroge og giver mulighed for at nyde solen både morgen, middag og aften. Særligt den betragtelige, sydvendte terrasse er ideel på solrige sommerdage. Herfra har du frit udsyn til haven, hvor der er rig plads til sandkasse, trampolin og boldspil. Bilen overnatter i carporten, og græsslåmaskinen stiller du i redskabsrummet.

Du kan glæde dig til at flytte til Årslev, en hyggelig by syd for Odense. Familiens mindste kan cykle til Broskolen på ti minutter eller møde nye venner i den nærliggende daginstitution. I byen finder du også indkøb, foreningsliv og Årslev Station, der bringer dig til Odense C på under 20 minutter. Holder du af naturens glæder, kan du tage til Mølleskoven eller blot nyde nabolagets grønne arealer.

## 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: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025

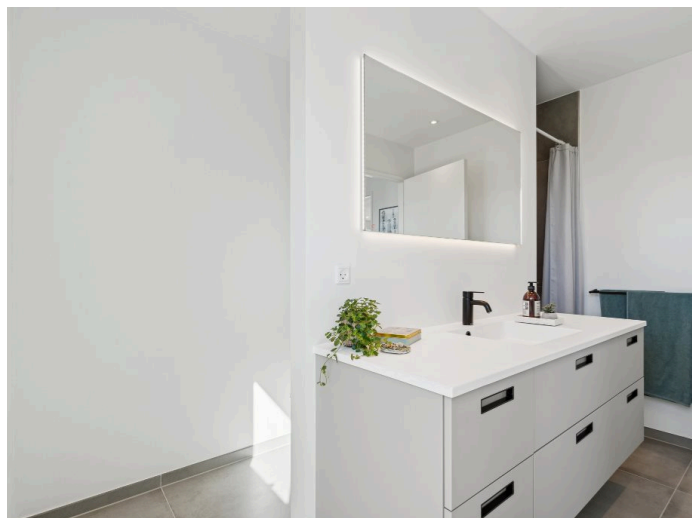
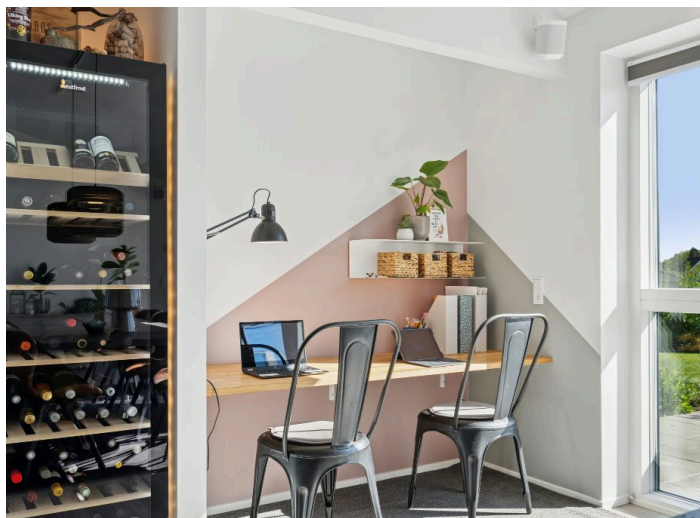
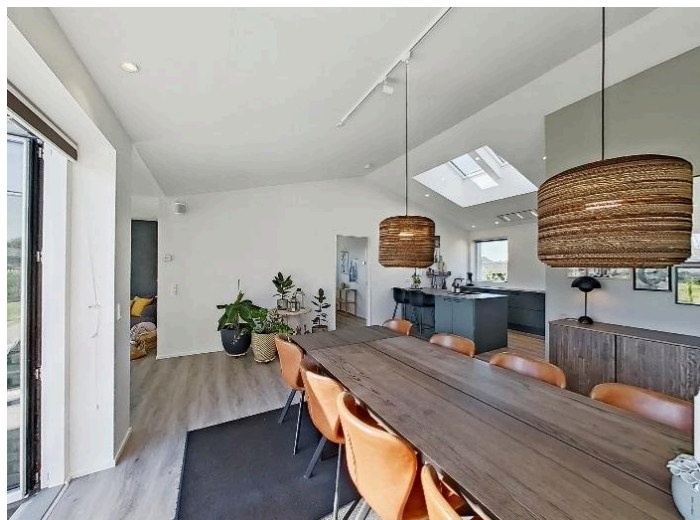




Adresse: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

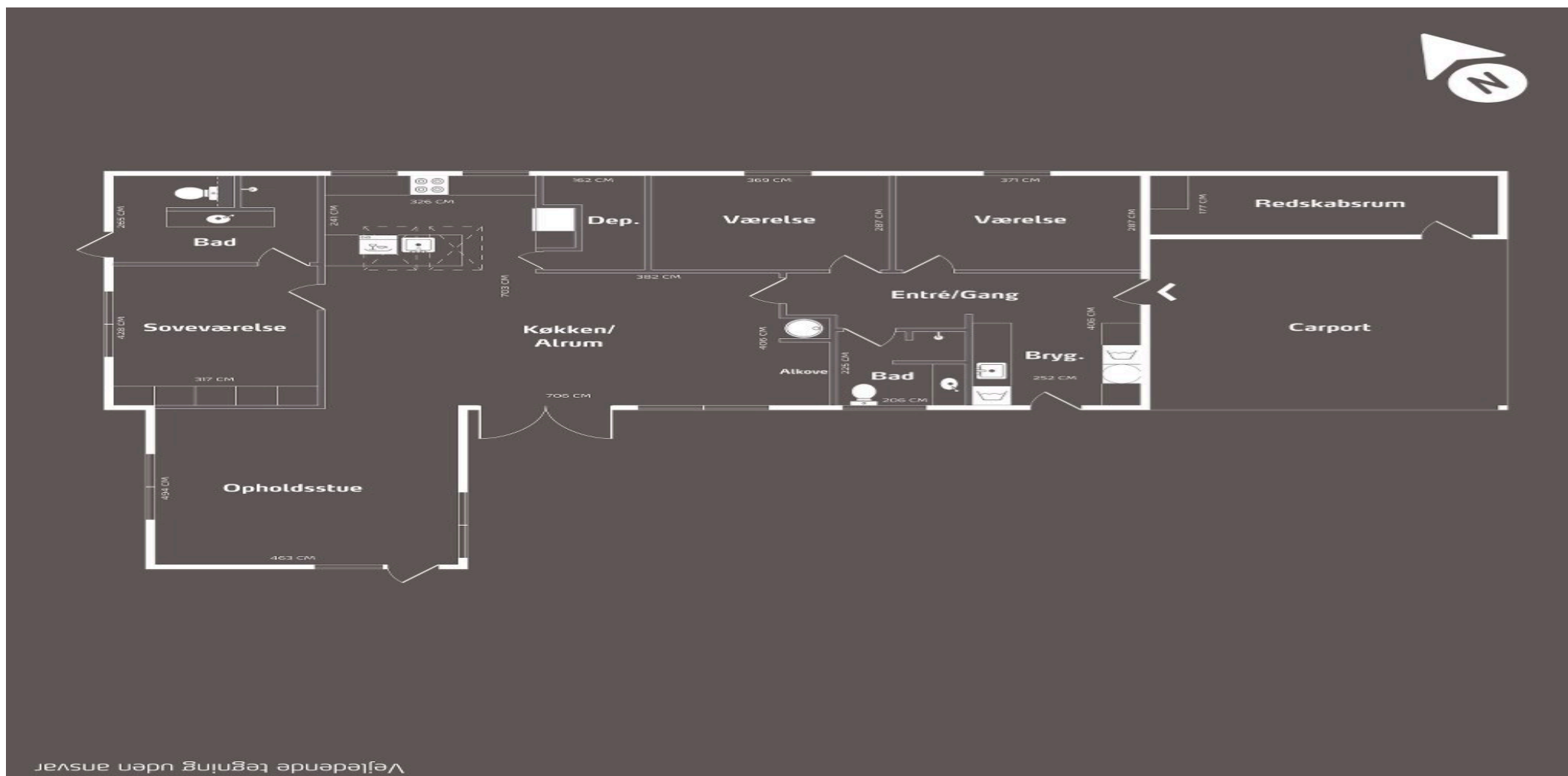
Dato: 24.5.2025



Adresse: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025



Adresse: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Matr.nr.: 8bl Årslev By, Årslev  
BFE-nr.: 100136226  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat-fælles  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2022

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 892 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 201 m <sup>2</sup> |
| -heraf Carport                                  | 30 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 13 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 158 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

15.12.2021 Vedtægter: Ekstrakt af vedtægter for Grundejerforeningen Mellemløkken, 5792 Årslev

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Mellemløkken - Årslev  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.056.000,00  
Grundværdi: 874.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.444.800,00  
Grundlag for grundskyld: 699.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Fryser mærke: Gram  
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Thermex  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine mærke: Bosch  
type: Tørretumbler mærke: Bosch  
type: Dampovn mærke: Siemens

Medfølger ikke: Ladestander

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.500,00      Forbrug: 2.063 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2015

### 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.

#### **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.

#### **Bevaringsværdi:**

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### **Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

... Fortsættes på side 5



Adresse: Mølleløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                      |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 12.468,48 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                     |
| Grundskyld 2025         | kr. 5.943,20  | kr. 3.845.000,00                                                                                                                                                           |
| Husforsikring 2025 afv. | kr. 3.649,00  | Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået                                                                                                                                   |
| Renovation 2025         | kr. 3.412,00  | kr. 8.000,00                                                                                                                                                               |
| Jordstyring 2025        | kr. 25,00     | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                    |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 91,91     | kr. 24.950,00                                                                                                                                                              |
| Grundejerforening 2025  | kr. 2.000,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                  |
|                         |               | kr. 9.326,50                                                                                                                                                               |
|                         |               | I alt                                                                                                                                                                      |
|                         |               | kr. 3.887.276,50                                                                                                                                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 27.589,59 | 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.222 md./ 254.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.846 md./ 202.146 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: 24.5.2025. 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:** 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: Mellemløkken 53, Årslev, 5792 Årslev  
 Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 64-x0000650  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 24.5.2025

### 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 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 |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 2.640.000,00 | 2.629.262,68  | 2.604.573,90  | DKK              | 0,71               | 48.455,43     | 26,50        | 5,3 | 0                   |                             |                   |                    |

### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.