

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: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla med en god planløsning og placering.

Tag med til Degneløkken 133 i Ullerslev, hvis en velindrettet villa med mulighed for fire værelser opfylder jeres boligønsker. Foruden at overtage et komfortabelt hjem i ét plan, forsødes I også af en have med masser af sol fra daggry til skumring. Der er under to kilometer til centrum af byen, hvor I får alle dagligdagens behov opfyldt. Velkommen hjem.

Ét hurtigt kig på plantegningen bekræfter jer i, at der ikke er gået en eneste kvadratmeter til spilde i huset. Som resultat finder I alt det, en børnefamilie kan ønske sig i form af mange værelser og dejlige opholdsrum. Vinkelstuen og køkkenet grænser direkte op til hinanden, og sidstnævnte er arrangeret i en hesteko med meget opbevaringsplads.

I modsatte afsnit af opholdsmiljøet finder I de tre værelser, som oplagt kan blive til fire, hvis spisestuen sløjfes. Værelserne ligger side om side med badeværelset og toilettet, som begge er rummelige og velindrettede.

Der er flere oplagte og hyggelige steder at søge mod i haven, når I ønsker at finde en plads i solen. Fra stuen tilgås den ene terrasse direkte, og videre venter græsplænen, hvor børnene slår sig løs. Bilen holder trygt under carportens tag.

Huset ligger i en fredelig lomme med legeplads og let adgang til alle børnefamiliens behov. To kilometer er alt, der skal tilbagelægges, før I står ved skolen, daginstitutionen eller hvad end, I måtte ønske. Ullerslev er også velforsynet, hvad angår indkøbsmuligheder og idrætsfaciliteter, så hverdagen som travl familie forløber nemt og bekvemt.

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: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025



Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

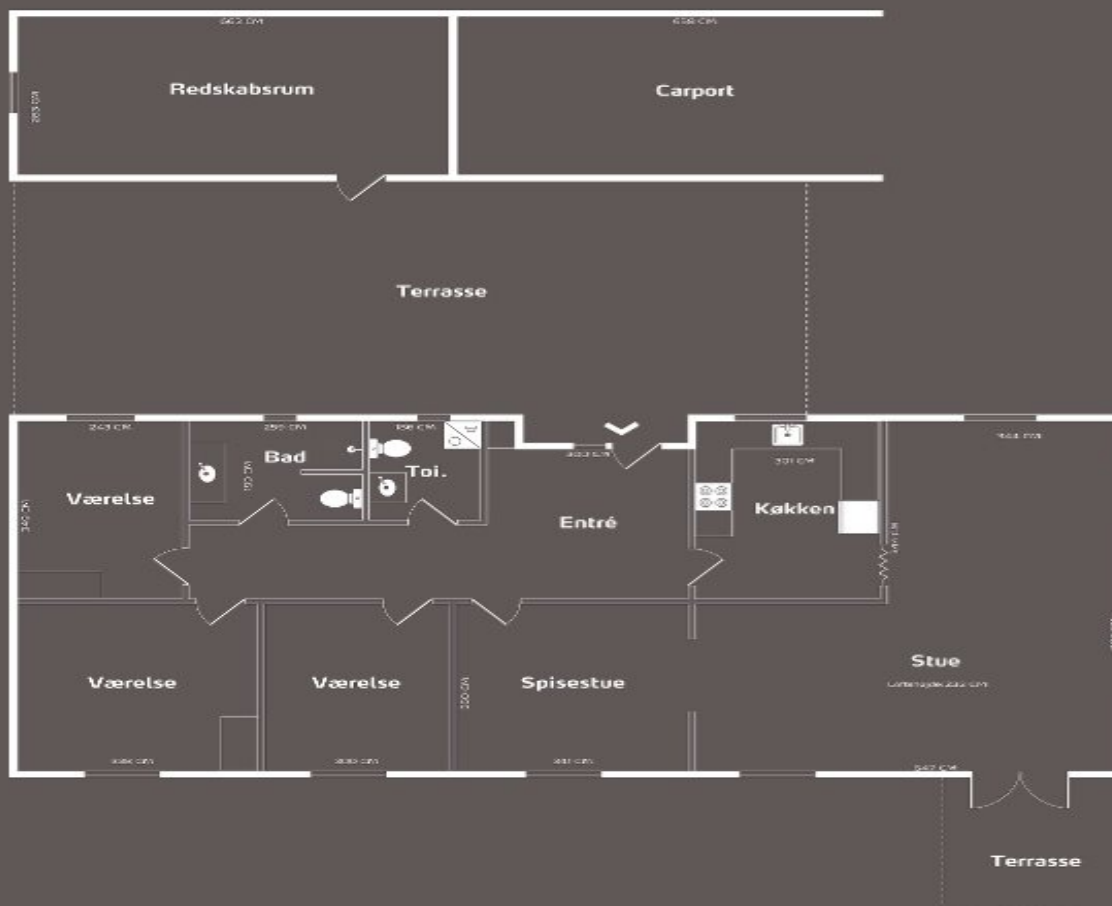
Dato: 9.5.2025



Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 23ay Ullerslev By, Ullerslev
BFE-nr.: 3019320
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.281.000,00
Grundværdi: 346.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 974.400,00
Grundlag for grundskyld: 276.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	750 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.3.1922 Dok om grusgrav mv
29.1.1974 Byplanvedtægt nr. 5
7.11.1979 Dok om bondemoseudstyknings etape V2
4.10.1983 Dok om naturgas/anlæg 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: Thermex
type: Komfur mærke: Vestfrost
type: Køle/fryseskab mærke: Vasco
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Medfølger: Skabe med skydelåger
Medfølger ikke: Gardiner

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00 Forbrug: 14.120 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr.

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: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 63-X0000240
 Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.969,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.543,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.050,00
Husforsikring 2025	kr. 4.021,89	Betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	8.000,00
Renovation 2025	kr. 3.644,00	I alt	kr.	1.212.050,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 172,92			
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 19,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.370,25			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.650 md./ 79.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.268 md./ 63.211 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: 9.5.2025. 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

Adresse: Degneløkken 133, 5540 Ullerslev
 Kontantpris: kr. 1.195.000

 Sagsnr.: 63-X0000240
 Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 9.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	705.000,00	705.000,00	695.588,25	DKK	4,00	33.484,68	29,50	3.03				