

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Stor familie villa på en idyllisk plet i Kullerup.

I finder denne flotte ejendom på 260 kvadratmeter omgivet af rolige marker. Huset er oplagt til den store familie eller flere generationer, med sine 6 værelser, 2 badeværelser og store opholdsarealer. Det er endvidere muligt at udvide boligarealet ved at udnytte ejendommens 2 store loftrum. Grunden er knap 7000 kvadratmeter med mulighed for dyrehold. En bolig med en smuk udsigt i landlige omgivelser og alligevel ikke lang fra byen. Velkommen til Hedevænget 4 i Kullerup.

Ved ankomst i huset store entré er der her adgang til 1. Sal, med 2 store godt udnyttede værelser og en rummelig repos. I stueetagen et stort værelse og et nyere badeværelse med brus.

Køkkenet er huset samlingspunkt. Det er ligesom det praktisk indrettede bryggers fornyet i samme stil i 2020. Køkkenet er lavet med stilrene hvide fronter, masser af skabsplads og med en lækker kogeø der nydeligt opdeler køkken fra spisepladsen på modsatte side. Fra spisepladsen er der via dobbelt terrasse døre udgang til huset store sydvendte terrasse, hvor solen og den flotte have kan nydes hele dagen.

Franske døre med glas adskiller køkken-alrummet fra huset lyse, rummelige stue med pejs og plads til at være mange samlet. Fortsætter vi videre fra køkkenet finder vi 3 vel udnyttede værelser og husets største badeværelse.

Bor i på Hedevænget 4, får i en fantastisk ejendom, hvor der virkelig er plads til at folde sig ud. En ejendom med mange muligheder. Dyrehold, opdeling til 2 families hus eller til dem der bare godt kan lide roen og de åbne vidder. I bosætter jer i cykelafstand fra busstoppestedet, mens der er en kort køretur til både indkøbsmuligheder, skole, daginstitution og idrætsfaciliteter. Nyborgs charmerende centrum eller blot 9 kilometer derfra.

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: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

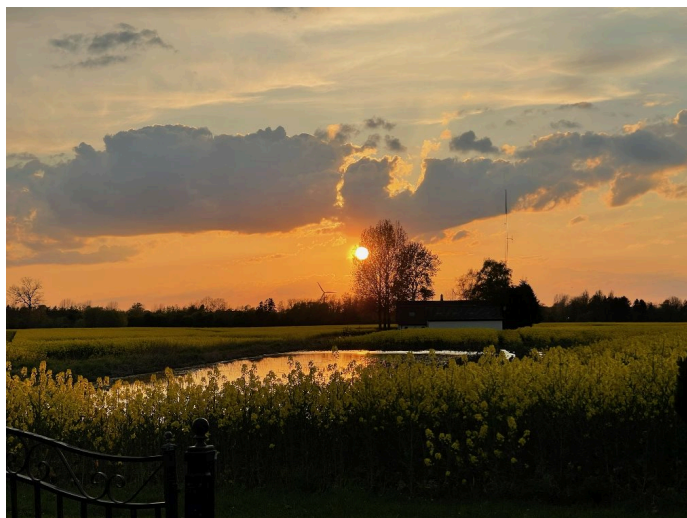
Dato: 9.5.2025



Adresse: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

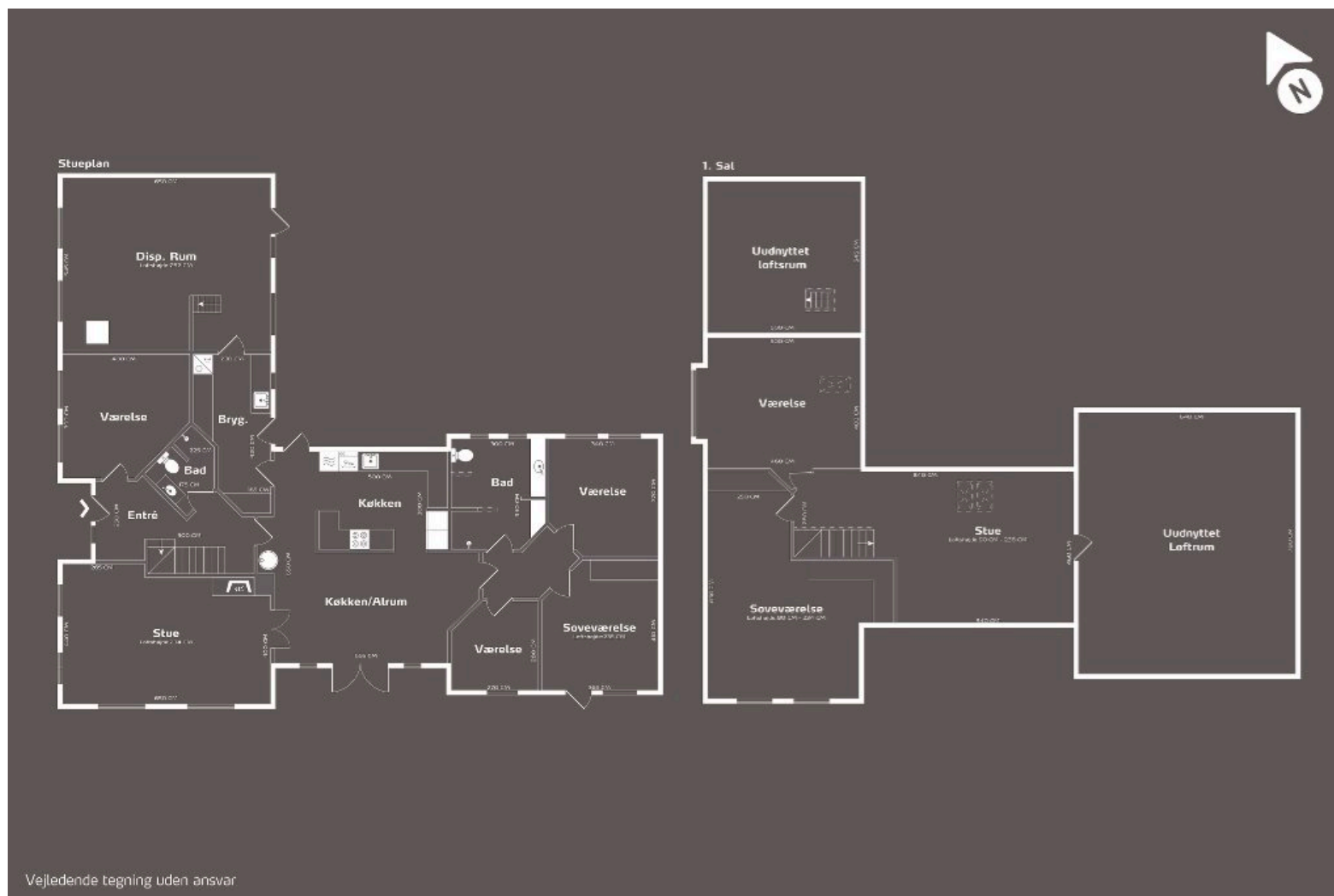
Dato: 9.5.2025



Adresse: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 9.5.2025



Adresse: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 18a Kullerup By, Kullerup
BFE-nr.: 3015476
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: ukendt
Kloak: SOP: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år: 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.327.000,00
Grundværdi: 618.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.861.600,00
Grundlag for grundskyld: 494.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6997 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	225 m ²
-heraf Garage	43 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Boligareal i alt:	260 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.3.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
12.10.1972 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: ukendt bemærkninger: indbygget i kogeplade
type: Kogeplade mærke: Nikola Tesla
type: Ovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Skabsfryser mærke: Siemens
type: Mikroovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se policen side 3 + 4

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 29.700,00 Forbrug: 2.127 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

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: C

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 ukendt.

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 samlrabatter, 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

Beskyttet sten- og jorddiger:

Der forekommer beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

For at beskytte de tilbageværende sten- og jorddiger er de beskyttet imod ændringer i tilstanden - jævnfør [museumslovens § 29a](#).

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyringsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 63-X0000192
 Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.494,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.328,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000,00
Husforsikring 2024	kr. 5.982,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Renovation 2025 takst, jf. kommunens prisliste	kr. 3.643,75	I alt	kr.	3.525.850,00
Rottebekæmpelse Anslået 2025 takst	kr. 150,00			
Jordstyring Anslået 2025 takst	kr. 30,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.627,91			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.213 md./ 230.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.227 md./ 182.729 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: Hedevænget 4, Kullerup, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 3.495.000Sagsnr.: 63-X0000192
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

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

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.