

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: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Det er den velkendte, norske kvalitet, der afspejles i denne lyse og indbydende villa i træ. Den hvidmalede facade matcher sprossevinduerne, mens taget står i kontrast dertil. Det hele harmonerer med carporten, der har plads til to biler, et isoleret skur og et stort, åbent loftsrums til opbevaring. Efter at have parkeret sin bil eller cykel i carporten er der nem adgang til ejendommens hovedindgang, der indbyder med den pæne entré. Herfra er der adgang til et toilet, et depot og husets hjerte - køkkenalrum og stue i ét stort, lyst rum.

Køkkenets hvide, elegante udtryk og det flotte gennemgående gulv er det første, blikket drages af. Køkkenalrummets indretning med køkkenøen og en stor spiseplads indbyder helt naturligt til samvær. Derudover er husets store stue placeret i forlængelse af alrummet, og de store vindues- og dørpartier leder lyset gennem hele huset. Her har man vinduespartier i tre retninger med terrassedøre mod syd, øst og nord, så der er et optimalt flow af både luft og solstråler. Fra køkkenet og stuen leder hele tre udgange til to dejlige træterrasser, og den fjerde terrassedør leder ud til græsplænen.

Herlighederne fortsætter med hele fem værelser, endnu en stor stue på førstesalen og et stort badeværelse. Boligen er opført i bæredygtige materialer, og man kan se frem til et sundt indeklima.

Ejendommen er placeret i stationsbyen Aarup, hvor foreningslivet og naturen tiltaler - alt imens man har udsigt til Fyns højeste punkt, Frøbjerg Bavnehøj. Desuden kan det bemærkes, at der er fjernvarme på vej i 2024.

Gennemførte løsninger

Der er overalt foretaget valg med blik for kvalitet og helhed. Det har resulteret i blandt andet et fremragende indeklima og sublim lysindfald via de mange vinduespartier. Hele stueplanet er udført med gulvvarme, og der er gulvvarme på badeværelset på første sal. I husets store rum er der akustiklofter, og det kan også bemærkes, at alle vægge er skruefaste. Det er særligt mod øst, at man har en helt særlig udsigt over den fantastiske natur i en 180 graders vinkel. Og det nyder man ikke mindst fra første sal.

(fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025

Haven harmonerer med huset

Haven er udført med afstemt beplantning, der skaber et privat og afskærmet areal, uden der er et stort behov for vedligehold. Den veltrimmede plæne flankeres af en terrasse mod syd og en terrasse mod vest. Begge terrasser er indbydende og med rigelig plads til udeliv. Placeringen af terrasserne gør det nemt at tilpasse sig efter solen, og den ene terrasse er udstyret med en markise. I haven er der et stort, flot Vica orangeri fra 2021, der er lækkert udført med gulv af komposit-planker.

Dejligt lokalmiljø med masser af natur

Udsigten er en stor kvalitet for ejendommen og beliggenheden. Den afslører samtidig, hvor tæt man er på naturen. Man kan eksempelvis opleve udsigten fra Frøbjerg Bavnehøj samt gå ture, løbe eller cykle i flere skove, ligesom der er søer inden for kort afstand. Det er også en klar fordel, at Aarup har alt det praktiske. Der er stisystem til skolen og idrætshallen, og tilsvarende har man ikke langt til hverken daginstitution eller indkøb. Byen har også en togstation, mens der i bil er ti minutter til motorvejen. Endelig kan man køre til Odense på knap en halv time.

Adresse: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 49o Skydebjerg By, Skydebjerg
BFE-nr.: 9510565
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2005 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.530.000,00
Grundværdi: 519.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.024.000,00
Grundlag for grundskyld: 415.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	850 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Carport	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.9.2007 Vedtægter for Grundejerforeningen Troldebakken

Ejendommen er omfattet af:

- Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
- Kommuneplan: Boligområde - Troldebakken og Eventyrbakken
- Kommuneplan: Planstrategi 2015
- Kommuneplan: Tillæg til planstrategi 2015
- Kommuneplan: Planstrategi 2019
- Kommuneplan: Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan: Boligområde ved Mørkmøselund

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: AR25 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttede sten- og jorddiger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Troldebakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Bosch køleskab, Electrolux køleskab, Blomberg skabsfryser, Siemens indbygningsovn, Voss keramisk kogeplade, Brandt emhætte, Bosch opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500,00 Forbrug: 14,35 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.322,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.650,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 5.689,82	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.182,50	I alt
Grundejerforening Anslået for 2025	kr. 250,00	
Adm. gebyr for jordflytning 2025	kr. 28,00	
Skadedyr 2025	kr. 144,82	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.267,54	

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.149 md./ 205.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.621 md./ 163.452 år v/ 27,08 %

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: 15.4.2025. 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:**

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>

Adresse: Troldebakken 17, 5560 Aarup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 10000805
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 15.4.2025

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:

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	1.322.296,95	1.373.625,74	1.324.735,15	DKK	2,32	118.540,80	15,00	8,8				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.