

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: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Ikke ret langt nord for Vissenbjerg og kun en kort køretur fra Odense ligger Andebølle, og her finder man denne karakteristiske ejendom bygget af AmerLog, hvor en gennemført bjælkehytteæstetik optræder i tandem med en interessant naturgrund på knap to hektar. Grunden er kuperet med eget skovareal og sø, og ejendommen har en fantastisk beliggenhed med udsigt over landskabet. Huset er så at sige kilet ind i det kuperede landskab, der blev skabt i 1960'erne, hvor området var en grusgrav. Det skaber et dynamisk og spændende terræn.

Det er vild natur, når det er bedst, og her får man eget skovareal. Det hører sig ganske enkelt til sjældenhederne at opleve et hus af denne kaliber, hvor hjemmet og dets omgivelser harmonerer så godt.

Et hus skabt til omgivelserne

Der har været tanke bag handling, hvorfor det også er nøje overvejet, hvilke materialer, der er anvendt. Den rødmalede facade er af douglas og passer perfekt ind i omgivelserne. De markante bjælker toner frem ved ankomst, og ved den let fremskudte frontispice er samlingerne særligt tydelige. Træet står flot, og det samme gør vinduerne, hvis størrelse lader masser af lys strømme ind i huset.

På indersiden af selvsamme frontispice er husets ubestridte opholdsrum placeret. Der er tårnhøjt til loftet - på det højeste sted er der næsten seks meter til loftet, og i åben forbindelse hermed er der fundet plads til en hems, der i dag benyttes som kontor. Detaljerne med de fritlagte bjælker og søjler understøtter husets koncept.

I forlængelse af stuen er der åben adgang til et stort køkkenalrum. Alt er udført i pæne materialer i amerikansk valnød, og der er ikke gået på kompromis med kvaliteten.

(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: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025

Væggene og lofterne er i tråd med ejendommens generelle udtryk, og indersiden af ydervæggene er beklædt med bejdsede paneler.

Huset er foruden opholdsrummet indrettet med to værelser, hvoraf det ene er forsynet med et walk-in-closet, og det andet har udgang til den store balkon. Et badeværelse fuldender stueplanet. Uagtet hvor man befinder sig i huset, hilser naturen på gennem de store vinduespartier. Naturen kan nydes endnu tættere på fra den store balkon på husets syd-vestlige side. Der er hele tre udgange til balkonen.

Underetagen består af henholdsvis en hall og et stort værelse samt en garage/værksted, et lille toilet, et stort bryggers med flotte fronter i træ og et teknikrum.

Grund med skov og sø

Det samlede grundareal er på præcis 18.118 kvadratmeter. Selve huset ligger på det sydvestlige hjørne heraf, og ud over indkørslen og de terrasser, som omkranser de solrige sider af huset, så er arealet stort set alene udlagt til skov.

De store højdeforskelle på matriklen gør, at det er sjovt at færdes i den tætte skov. Her er både nåle- og løvtræer, og ved det nordvestlige hjørne af grunden kan man besøge den ikke helt lille skovsø. Det varierede landskab giver gode betingelser for alskens dyreliv.

Landsbyen Andebølle og beliggenheden

Landsbyen Andebølle er et ganske særligt sted, for blandt beboerne er der et fremragende sammenhold og en god stemning. Det er et kreativt miljø, men alligevel med en divers beboersammensætning af unge som ældre, og det hjælpes også på vej af de overkommelige afstande til hverdagens fornødenheder såsom skole og indkøb. Det - og meget mere - kan man tilgå i Vissenbjerg.

I et lidt større perspektiv udmærker adressen sig særligt ved, at det er meget let at komme rundt med udgangspunkt her. Det tager ikke mange øjeblikke, før man kører på den Fynske Motorvej, hvorved både Trekantområdet og byerne på den anden side af Storebælt hurtigt nås. De mange muligheder som en by som Odense kan bryste sig af skal selvsagt også fremhæves.

Adresse: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 4ak Andebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.: 2634049
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme; varmepumpe og jordvarme
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.667.000,00
Grundværdi: 872.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.133.600,00
Grundlag for grundskyld: 697.600,00

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

Tilbehør:

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

Samsung køle-/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Siemens indbygningsovn, Gorenje keramisk kogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	18118 m ²
- heraf vej:	90 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	136 m ²
-heraf Garage	33 m ²
Kælderareal:	25 m ²
Udnyttet tagetage:	21 m ²
Boligareal i alt:	232 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
- Plan - Andebølle
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tillæg til planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:
- Nr. L4.1: Plan - Andebølle Landsby

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- Kloakopland - AN01

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 919697-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 27.05.1841 lbnr. 919698-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 15.08.1861 lbnr. 919699-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 24.11.1949 lbnr. 3759-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9A, 6P, 10D, 19D Filnavn
: 34_E-H_140

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme; varmepumpe og jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Den årlige udgift til varme et anslået til kr. 7.000,-

Sælgers faktiske elforbrug inklusive almindeligt elforbrug udgjorde for 2023 kr. 11.412,21,-

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: A2010

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.

Adresse: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.881,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.813,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.330,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.182,50	I alt
Jordflytning, adm.gebyr	kr. 28,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 74,80	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.309,66	

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.754 md./ 297.046 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.662 md./ 235.942 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: 2.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Andebøllevej 163, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 10000873
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 2.4.2025

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: