Channe Broholm ApS
Jernbanegade 16
5750 Ringe
Telefon 62 62 44 55
CVR 30914317
Mail: 575@edc.dk

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:	Søvej 5, Nørre Søby, 5792 Årslev	Sagsnr.:	57504931	Dato:	26-06-2026
Kontantpris:	kr. 1.095.000	Ejerudgift/md.:	kr. 1.907		



Beskrivelse:

Charmerende og velbeliggende ejendom med flot udsigt til Søby Sø, og med kort afstand til både Nr. Søby og Nr. Lyndelse by. Her får du en bolig, der kombinerer naturskønne omgivelser med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder.

I nærområdet findes alle tænkelige faciliteter, såsom to velfungerende skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, sportshal, bager, café, padelbane mv. Derudover nås motorvejen på ca. 10 min, hvilket giver hurtig forbindelse til Odense Centrum og henover Fyn.

Boligen fremstår med en klassisk planløsning, hvor stueplan byder på to sammenhængende stuer, der giver gode muligheder for både ophold og spisning, samt et funktionelt køkken. På 1. salen finder du tre separate værelser, som egner sig perfekt til både børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor, samt et badeværelse med kar.

Derudover rummer ejendommen en høj kælder med flere disponible rum, hvor anvendelsesmulighederne er mange, hvad enten du har behov for opbevaring, hobbyrum eller værksted. Huset står i en fornuftig stand og tilbyder gode indretningsmuligheder, så du kan sætte dit eget præg.

Foruden en rummelig og gedigen bolig medfølger en muret garage. Grunden er enkelt anlagt og nem at holde, men giver stadig mulighed for at udfolde de grønne fingre og skabe hyggelige uderum.

Alt i alt en spændende og velplaceret ejendom med masser af potentiale.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Anders Abildgaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Channe Broholm ApS

Jernbanegade 16
5750 Ringe
Telefon 62 62 44 55
CVR 30914317
Mail: 575@edc.dk

Adresse: Søvej 5, Nørre Søby, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 57504931
Ejerudgift/md.: kr. 1.907
Dato: 26-06-2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	1bk Søby Søgård Hgd., Nr. Søby
BFE-nr.:	2660592
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig
Opført/ombygget år:	1964, 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024	
Ejendomsværdi:	1.881.000	
Grundværdi:	972.000	
Grundforbedringsfradrag:		År: 2026
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.504.800	
Grundlag for grundskyld:	777.600	

Arealer **

Grundareal:	1074 m²
Boligareal i alt:	131 m²
- heraf Stueplan:	71 m²
- heraf 1. sal:	60 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m²
Udnyttet tagetage:	60 m²
Garage:	17 m²

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2019
Lokalplan: 2013-11 Søvej, Nr. Søby

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 3.

Servitut nr. 1 - d. 04.05.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A,1P,1CO,1CP
Servitut nr. 2 - d. 08.11.2012 Deklaration om kloak mv.
Servitut nr. 3 - d. 10.02.2017 Deklaration om kloakering

Tilbehør:

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

De tilstedeværende hårde hvidevare medfølger, men sælger indestår ikke for funktionaliteten heraf.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Channe Broholm ApS

Jernbanegade 16
5750 Ringe
Telefon 62 62 44 55
CVR 30914317
Mail: 575@edc.dk

Adresse: Søvej 5, Nørre Søby, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 57504931
Ejerudgift/md.: kr. 1.907
Dato: 26-06-2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Præmie er anslået da alle Frejas ejendomme er forsikret fælles hos Chubb.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 31.700 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, Risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne: Der er etableret fibernet på adressen.

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.

EFKT har leveret fotos og plantegninger af ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Channe Broholm ApS

Jernbanegade 16
5750 Ringe
Telefon 62 62 44 55
CVR 30914317
Mail: 575@edc.dk

Adresse: Søvej 5, Nørre Søby, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 57504931
Ejerudgift/md.: kr. 1.907

Dato: 26-06-2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:		Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat:	kr.	7.674,00	Kontantpris	kr.	1.095.000,00
Grundskyld:	kr.	6.609,60	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450,00
Husforsikring:	kr.	5.500,00	Købers andel af ejerskifteforsikring	kr.	11.774,00
Renovation:	kr.	3.036,25	Købers omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse:	kr.	36,46	I alt:	kr.	1.125.224,00
Jordstyring:	kr.	25,00			
	kr.				
	kr.				
	kr.				
	kr.		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1.år:		22.881,31			

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: 55.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 5.878 md./ 70.535 år. Netto **ex** ejerudgift: 4.681 md./ 56.177 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: 26-06-2026. 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: 01/10-01/04 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Channe Broholm ApS

Jernbanegade 16
5750 Ringe
Telefon 62 62 44 55
CVR 30914317
Mail: 575@edc.dk

Adresse: Søvej 5, Nørre Søby, 5792 Årslev
Kontantpris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 57504931
Ejerudgift/md.: kr. 1.907
Dato: 26-06-2026

Tinglysningsafgiftsreduktion :

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el.lign: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening