

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: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Midt i den hyggelige landsby Tørresø på Nordfyn ligger denne harmoniske ejendom, der udstråler idyl og historisk islæt i kombination med en moderne beboelse. Stuehuset er blevet grundigt renoveret og er udstyret med en varmepumpe fra 2018. Dernæst er boligen suppleret af en stor udbygning, der rummer værksteder såvel som en separat boligenhed. Grunden er anlagt med en romantisk og rekreativ have, og der er også et stykke med eng og skovbevoksning. Beliggenheden er fredelig og bekvem, og man får cykelafstand til vandet og de skønne sandstrande på nordkysten. Otterup og Odense er blot en kort køretur fra matriklen.

Udeliv og udbygninger

Ejendommen er et velholdt, hvidmalet bygningskompleks, der udover stuehuset består af en anseelig udbygning med mange udfoldelsesmuligheder. Stuehuset skiller sig ud med et rødt tegltag, mens der er bindingsværk på dele af udbygningen. En integreret garage er orienteret mod den brede indkørsel, hvorfra man kan tilgå værkstedet. I modsatte ende af udbygningen er der indrettet en lejlighed med en stue, et spisekøkken og et badeværelse, og ovenpå hele udbygningen er der et loftsrum.

Gårdhaven ligger i læ af bygningerne, og i forlængelse af denne kan man se haven, hvor masser af gammel beplantning af høje træer og blomstrende buske bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Ligeledes er der et drivhus, en køkkenhave med højbede og en bålplads, og et lille udhus er udstyret med en rygeovn. Endelig udmunder den omfangsrige grund også i en stor eng, hvor det er oplagt at lave fold til heste eller andre husdyr.

Moderniseret bolig med sjæl

Inden døre i boligen er der behagelige lysindfald, moderne bekvemmeligheder og unikke detaljer. Rustikke elementer såsom blottede bjælker er gennemgående i hjemmet og ses allerede ved ankomst i entréen, hvorfra der er kig til førstesalen. En dagligstue og et køkken-alrum ligger i åben forbindelse og udgør boligens opholdsrum, hvor der er god plads til at indrette sektioner og færdes på tværs af aktiviteter. Selve køkkenet er pænt, tidløst og funktionelt, og den markante ø vidner især om rummets funktion som samlingssted. Bemærk, hvordan sollyset strømmer ind via sprossevinduerne.

(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: Morten Nyegaard

Adresse: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025

I stueetagen er der yderligere to stuer, der ligeledes kan fungere som værelser, samt et badeværelse. Førstesalen er afsat til et soveværelse med walk-in-closet, og på den anden side af reposen får man et rummeligt badeværelse med fritstående kar og særskilt brusesektion.

Fredelige omgivelser nær nordkysten

Ejendommen ligger i et stemningsfuldt landsbymiljø få kilometer nord for Otterup på Nordfyn. Samtidig er Tørresø placeret blot halvanden kilometer fra vand og sandstrand, som bliver omdrejningspunkt for aktiviteter året rundt. Stranden er børnevenlig med fint sand og lavvandet badevand, og landskabet er derudover kendetegnet af vidtrækkende marker og skov. Få kilometer længere nede ad kysten ligger Hasmark Strand, hvor der er en populær campingplads med minigolf, badeland og legepladser samt spisesteder og offentlige toiletter. Ydermere er Enebærodde et oplagt udflugtsmål til lange gåture i naturen. I Bårdesø er der en fin dagligvareforretning, omend Otterup stiller flere gode indkøbsmuligheder og fornødenheder til rådighed.

Adresse: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 16a Tørresø By, Krogsbølle
BFE-nr.: 2673440
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1875 / 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.887.000,00
Grundværdi: 446.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.509.600,00
Grundlag for grundskyld: 356.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	7347 m ²
- heraf vej:	348 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	243 m ²
-heraf Udhus	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	218 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
-heraf Garage	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
- Tørresø, Turisme
- KommunePlanstrategi 2011
- Planstrategi 2015
- Tillæg til Planstrategi 2015
- Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan TØR1: Separatkloakeret.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1949 lbnr. 1718-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv vedr 4R

Filnavn: 34_F-L_499

Nr. 2 lyst d. 06.10.1978 lbnr. 16846-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 34_A-L_142

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

LG amerikaner køle-/fryseskab, Elica emhætte, Witt gaskomfur, Witt ovn, Bosch opvaskemaskine x2, LG vaskemaskine, Beko tørretumbler, Lifetec mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500,00 Forbrug: 7.305 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer fælles arealer og/eller 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.

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.

Boligareal:

Vi har sammenlagt boligarealet for bygning 1 og bygning 4 på hhv. 172 og 46 m².

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.698,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.388,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.533,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.108,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 528,82	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 107,13	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.403,35	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.768 md./ 165.217 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.938 md./ 131.256 år v/ 27,04 %

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: 5.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tørresøvej 61, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 10000968
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 5.5.2025

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:

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	919.798,43	919.798,43	775.666,02	DKK	1,50	45.722,90	27,25	6,18				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.