

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: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2881000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Ved den østlige del af Båring Vig ligger Bro Strand, og netop der finder man dette hyggelige og charmerende sommerhus. Sommerhuset er nydeligt med mursten ude såvel som inde, mens den kompakte indretning samtidig sørger for at skabe de bedst mulige forudsætninger for de smukke omgivelser. Udsigten omfavner bølgeskulpene fra Bro Strand og de grønne arealer. Fra haven slutter på matriklen og til havet begynder, er der blot et smalt græsstykke at passere.

Så langt øjet rækker

Sommerhuset ligger i anden række, og fra både stueplan og første sal er der masser af vand at se. Man kan skue ud over det åbne hav, hvor man først får øje på bølgerne i Båring Vig. Længere borte er det Kattegat, der kommer til syne. Ser man ret mod vest, vil man i klart vejr kunne få øje på de skibe, store som små, der sejler ind i Lillebælt.

At udsigten er så taknemmelig skyldes ikke mindst, at sommerhuset ligger hævet omtrent fire meter over havet. Det giver et særligt perspektiv, ligesom det fungerer som en effektiv og fuldstændig naturlig sikring mod havvandsstigninger.

De få meter, der er fra haven til stranden, betyder, at det ikke kun er synet af havet, der er let at nyde, men at man i lige så høj grad kan tage for sig af de mange muligheder, der er, når det handler om udfoldelser i og ved havet. Da Båring Vig er en smule beskyttet, er det eksempelvis et fremragende sted til kajaksejlsads.

Simple virkemidler; stor effekt

Sommerhusets er opført i røde mursten, og hertil står det lysegrå træværk og de anseelige vinduespartier mod vandet skarpt. Taget er stort, og inden døre er det særligt det fortræffelige lysindfald, som stjæler opmærksomheden. Solens stråler kommer ind fra vest, og de selvsamme mursten, man så på facaden, er at finde her. Det understreger den rustikke, enkle stil.

(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: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 28810000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025

I stuen er køkkenet også indrettet. Det er udført med hvide fronter, røde detaljer og pæne træbordplader, og der er lige præcis det, man ville forvente af et vaskeægte sommerhus. Brændeovnen sætter prikken over i'et, og herudover består stueplanet af et godt badeværelse og et værelse. Endnu et værelse og et disponibelt rum finder man på overetagen.

Som det naturligste vil den solrige terrasse foran stuen indgå i det oplevede boligareal hele sommeren. Det er et af de bedste steder at lade udsigten komme til sin ret, og via trappen er der forbindelse til selve den grønne del af haven. Den er ganske stor, men ikke desto mindre overordentligt nem at passe.

Adresse: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 28810000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 2av Bro By, Brenderup
BFE-nr.: 2699482
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: El/varmepumpe
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.753.000,00
Grundværdi: 1.407.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.402.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.125.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, komfur, ovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	937 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	36 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	26 m ²
Boligareal i alt:	62 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.10.1940 Dok om byggelinier mv
20.3.1980 Dok om kendelse ang istandsættelse af Poppelvej
11.12.1981 Lokalplan nr. 26
Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:
- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
- Plan - Bro- og Varbjerg Strand
- Plan - Bro- og Varbjerg Strand
- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Nr. B26: Plan - Sommerhusområde - ved Poppelvej

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 13.17
- Kloakopland - 206.5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bromarksgårdens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 28810000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens pilleovn:

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens pilleovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, 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: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2881000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.152,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.654,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.300,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.027,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 566,55	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 82,16	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundejerforening	kr. 400,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.181,95	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.122 md./ 169.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.215 md./ 134.581 år v/ 26,70 %

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: 25.3.2025. 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: Ternevej 12, Bro, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 2881000038
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 25.3.2025

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.

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.