

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: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Blot 150 meter fra den fremragende Kristiansminde badestrand i det nordfynske ligger dette overordentligt velholdte sommerhus, hvor et stringent og alligevel charmerende udtryk blander sig med de flotte omgivelser. Det rummelige sommerhus er velindrettet med blandt andet store, lyse opholdsrum og tre regulære værelser, mens der i den flotte, solrige have står et fint anneks. Det nydelige kig til vandet fra førstesalen sætter et flot punktum.

En fantastisk badestrand og et attraktivt lokalområde

Badestranden er berømt for sin høje kvalitet. Sandbunden gør badeoplevelsen til en behagelig affære for glade legebørn i alle aldre, og fordi farvandet her er begyndt at snævre ind mod Odense Fjord, er der en klar overvægt af dage, hvor bølgerne er af ubetydelig størrelse. Det betyder samtidig, at vandet er velegnet til alskens aktiviteter i øvrigt. Det kunne eksempelvis være kajaksejls, paddleboarding eller lystfiskeri.

Sommerhusområdet ligger for enden af en blind vej, så selv i sommermånederne er der kun lidt trafik. Blandt naboerne er der mange fastboende, og i forhold til de praktiske foranstaltninger i nærområdet er dagligvarebutikken i landsbyen Bårdesø en væsentlig kvalitet. I et lidt større perspektiv vil man også kunne drage fordel af Nordfyns fornemme natur, og hvad end man bevæger sig mod øst eller vest, så venter store oplevelser. Mod øst ligger først Hasmark Strand, og herpå følger Enebærødde, hvor man kan gå ture på den lange tange, der adskiller Kattegat fra Odense Fjord, og i modsatte retning ligger Flyvesandet, Næra Strand og Æbelø.

En særlig charme

Sommerhusets meget stringente udseende er resultatet af et fortrinligt udgangspunkt og en nærmest perfektionistisk tilgang til vedligeholdelse. I 2009 fik den rustrøde facade selskab af et jagtgrønt tegltag. Teglene er glaserede, og på tilbygningen med fladt tag blev der lagt frisk tagpap så sent som i 2023. Ved samme lejlighed skiftede man en række vinduer og døre, mens man også har taget hånd om en fremtidssikret varmekilde ved at installere en Vølund luft-til-vand varmepumpe.

(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: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025

Bag de sprossede vinduer udspiller sig en harmonisk bolig. I stueplan matcher de smukke bolognaklinker i entréen, alrummet og køkkenet tagets mørkegrønne nuance, og i den anseelige stue er det særligt det fine lysindfald gennem huset, der er kendetegnende. I stuen på førstesalen er hovedattraktionen det markante glasparti, men også brændeovnen og det interessante loft med blotlagte dele af tagkonstruktionen er en del af æstetikken.

Masser af plads - inde og ude

Det samlede boligareal er på 178 kvadratmeter. Hertil skal man endnu tilføje et stort multirum på 40 kvadratmeter. Foruden stuerne og køkkenet består rumfordelingen af de tre anførte værelser, to badeværelser og et toilet. Det hele bliver afrundet af et bryggers, det fornemme anneks og otte kvadratmeter kælder.

Haven er på grund af den fordelagtige orientering i forhold til verdenshjørnerne en reel tilføjelse til det oplevede boligareal. Den gårdhavelignende terrasse giver læ, uden at det skærmer for solen, og da den grønne del af matriklen er holdt i en enkel stil med græs og hæk, er pasningsarbejdet ikke noget at tale om.

Adresse: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 71 Bårdesø By, Krogsbølle
BFE-nr.: 2671859
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1920 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.393.000,00
Grundværdi: 948.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.714.400,00
Grundlag for grundskyld: 758.400,00

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

Tilbehør:

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

Fryser, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, ovn, kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

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:	1360 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	178 m ²
-heraf Udhus	46 m ²
Kælderareal:	8 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Carport	24 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.9.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 1C, 11AP,
5.2.1992 Tidl. grund Vedtægter for pumpelaug, Vedr 13AY, Tillige lyst pantstiftende.

Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:

- Plan - Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Store Søstræde, Lille Søstræde, Gudrunvænget, (del af Kristiansmindevej og strøget)
- Plan - KommunePlanstrategi 2011
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Forslag til Planstrategi 2024, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - SOM4

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Kristiansminde Sommerhusforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.843,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.451,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.339,23	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.448,74	I alt
Skorstensfejning	kr. 431,72	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 100,51	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Det Nordfynske Kystsikringslag	kr. 2.250,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Administrationsgebyr, jordflytning	kr. 39,00	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Vejbidrag	kr. 400,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.304,48	

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.397 md./ 304.763 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.107 md./ 241.280 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: 11.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kristiansmindevej 8, Bårdesø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 28810000046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 11.4.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

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 salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.