

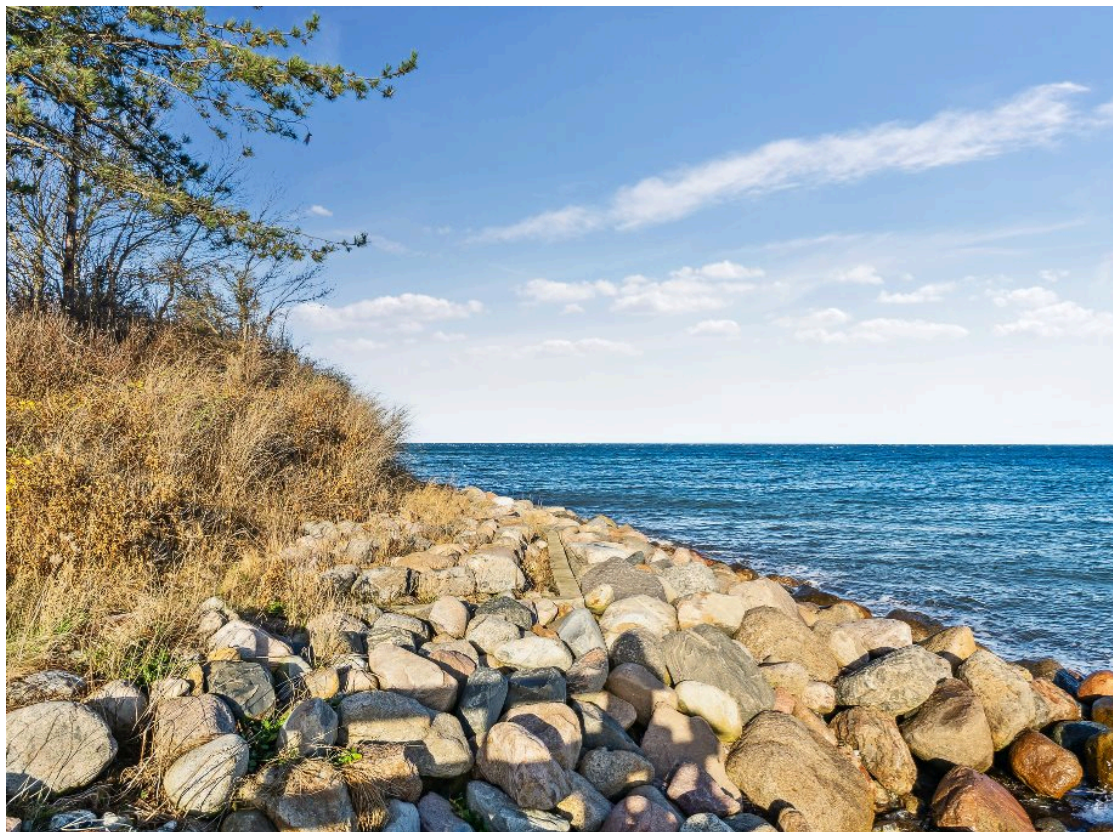
## Salgsopstilling

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: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025



### Beskrivelse:

En sand oase fra hverdagen. Så kort kan dette fritidshus beskrives. Placeringen er nemlig usædvanligt fremragende. Huset ligger for enden af den sidste grusvej og i anden række til havet. Det er på den rigtige side af Fyns Hoved - ud til Storebælt, hvor de gode strande bugter sig. Det er på disse kanter, at folk kommer og bader. Området kan tilmed endnu mere, for enhver, der kender bare lidt til Fyns Hoved, vil vide, at der er imponerende naturoplevelser i vente. Alt fra planter til fuglelivet er ekstraordinært, og dette nydelige, sortmalede fritidshus ligger tæt på det hele. Huset er løbende renoveret og indeholder tre værelser, så det har i sig selv flere fordele.

### Storslåede naturoplevelser

Stranden er ganske få skridt fra ejendommen. Her bliver det hurtigt dybere, hvilket giver optimale forhold for badeture. Området er også kendt for sine gode fiskeforhold, der trækker både lokale og fiskere fra udlandet til. Mod syd ligger campingpladsens store badebro, og campingpladsen er i sig selv en fordel med mulighed for at købe morgenbrød, besøge caféen og udnytte andre muligheder. Lokalt er der gennemgående flere lækkerier, hvor man også kan købe eksempelvis røget laks og hummer, og på Korshavn, som bare ligger en cykeltur væk, kan man om sommeren handle fiske direkte på havnen.

Det er Fyns mest dramatiske og storslåede natur, man finder på Fyns Hoved. Et af de helt store vartegn er Baesbanke, hvor de stejle klinter blotter lag fra istiden, og udsigten er helt formidabel med chancer for at betragte marsvin. Strandvolde, krumodder og de lavvandede områder, som trækfuglene absolut elsker, er ligeledes værd at se nærmere på. Ydermere møder man kulturhistoriske islæt med levn fra anden verdenskrig, og så fortæller stenscellene en historie om dengang, bønderne delte jorden mellem sig i starten af 1800-tallet. Omkring i området er der samtidig shelters og vandreruter, så der er alle muligheder for at udnytte naturen. Med mindre end 40 minutter i bil til Odense og knap en halv time til Kerteminde er området let at pendle til og fra, også når det kommer til bare en weekend eller en rolig eftermiddag.

(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: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025

---

### Udsigten og den særlige ro

Det er en oplevelse af frihed, man mærker på dette sted. Frihed til at tænke, fordybe sig og bare være. Stedet bliver et åndehul, der lader krop og sind op til at tage del i hverdagen på ny. Ejendommen er placeret for enden af en grusvej med rigtig rart naboskab, og grunden ligger lige op til en fredet eng op mod stranden. Det er Naturstyrelsen der ejer engen og passer på denne. Fritidshuset ligger på en 1.051 kvadratmeter stor grund med mange terrasser, som samlet set er at finde til alle sider af huset. Det giver optimale solforhold hele dagen med chancen for eksempelvis at dyrke yoga i morgensolen og slutte dagen i solnedgangen.

Selve huset er løbende renoveret, og alt fremtræder lyst og indbydende. Stilen er allerede sat udefra, hvor den sortmalede facade bliver akkompagneret af hvide vinduesrammer. Inden døre er der i det åbne opholdsmiljø en delvis afskærmning af køkkenet, og det gennemgående trægulv skaber en nydelig sammenhæng. De hvidmalede lofter og vægge sætter det lysindfald i spil, som strømmer ind fra flere vinkler. Køkkenet matcher stilen med de hvide elementer og knopgreb. Opholdsmiljøet byder på hele tre terrassedøre, og netop terrassedøre har to af de tre værelser også. Til slut byder huset på et stilrent badeværelse med store, grå fliser. Det er værd at bemærke, at man oplever huset dejligt privat, idet arkitekten nøje har udvalgt placeringen af vinduerne, så man får et smukt kig over omgivelserne, men ikke med vinkler mod naboerne.

Adresse: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Kerteminde  
Matr.nr.: 7bl Nordskov By, Stubberup  
BFE-nr.: 8108300  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1999 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 4.043.000,00  
Grundværdi: 2.051.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.234.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.640.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Bauknect køle/fryseskab, Thermex emhætte, Siemens komfur, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Electrolux opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Bosch varmepumpe.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, dog med følgende undtagelser: Sofa, lænestol, kunst, to store loftslamper, sofabord, keramik, brugskunst af Anne Black, bøger.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:  
- Plan - Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033  
- Plan - Fynshoved  
- Plan - Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Nr. 1 lyst d. 19.11.1997 lbnr. 5449-35 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 35\_C-II\_132  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja  
Navn: Grundejerforeningen Fynshoved  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

*"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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, 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:

##### **Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **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.

##### **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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.495,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 20.346,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 657,87	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.080,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 435,59	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 31,93	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordstyringsgebyr	kr. 15,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.061,83	

#### 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: 250.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 28.245 md./ 338.937 år. Netto ekskl. ejerudgift: 22.354 md./ 268.244 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: 21.3.2025. 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: Hulvej 76, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10001093  
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 21.3.2025

#### 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:

#### 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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.858.242,65	1.858.242,65	1.858.242,65	DKK	3,04	117.470,62	25,75	8,33	0			

#### 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.