

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: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

I de flotte landskaber, nærmere bestemt ved Vedelshave nord for Båring, ligger dette sommerhus, der toner frem med en kombination af moderne design og charmerende detaljer. Stråtaget understreger den nære forbindelse til de naturrige omgivelser, og inden døre er udtrykket stilrent og stringent takket være løbende istandsættelser. Et lokalområde med strand og skov lige ved hånden fuldender billedet.

Gåafstand til stranden

Fra huset tager det ikke mere end nogle få minutter at gå til stranden. Man kan følge en sti, der begynder lige ved huset og stopper ved vandkanten. Badeforholdene er gode, hvor der er opstillet badebroer hele året. Foretrækker man fast grund under fødderne, kan man lidt mod vest finde Båring Skov eller slet og ret sætte sig i sandet og nyde den fine udsigt over havet. Fortsætter man en anelse længere endnu, når man til Restaurant Båring Skov.

Området er meget fredeligt, og både huset og udstykningen i bredere termer harmonerer med det omkringliggende landskab. Ikke desto mindre er det også værd at bide mærke i, at hvad end man kommer fra øst eller vest, så er tilkørselsforholdene gode. Der er eksempelvis ikke langt at køre fra Trekantområdet.

Stråtag og lysindfald

Sommerhuset er løbende sat i stand gennem de seneste 25 år, og der er ikke noget sted, der ikke har været berørt. Det inkluderer også udskiftning af stråtaget, der bærer en væsentlig del af udtrykket. De lyse mursten og de markante glasflader bidrager ligeledes til facadens udseende.

Inden døre sikre de anseelige ruder en god og indbydende stemning. I midten af husets 157 kvadratmeter er der indrettet et flot opholdsrum med køkken og stue i åben forening. Mellem de to afsnit ser man en pejs. I stuen er det lige præcis de rige lysindfald, der kendetegner stilen, mens køkkenet er arrangeret med fronter, der er henholdsvis glatte og riflede.

(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: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025

De mange kvadratmeter er herudover allokeret til to værelser, et badeværelse med tilhørende sauna og et toilet. På overetagen venter en stue, der på hver side er flankeret af et værelse. Man har således i alt fire værelser.

250 rhododendron

Stik syd for den rummelige stue fører de brede skydedøre ud på en terrasse. Den er selvsagt solrig, og på den østlige side af huset er der arrangeret et stort poolmiljø med omkransende terrasse. Mellem disse to centrale dele af haven er der et højloftet orangeri, der i 2016 blev bygget, hvor en lukket gårdhave tidligere havde stået.

Af havens knap 2.500 kvadratmeter er det imidlertid særligt den grønne del, der er iøjnefaldende. Her er et sandt væld af blomster, når de utallige stauder på forskellige tidspunkter henover sommeren folder kronbladene ud. Der er også buske og mindre træer i massevis, men mest imponerende er det, når de cirka 250 rhododendron blomstrer i et tusindfold af farver.

Adresse: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 38by Båring By, Asperup
BFE-nr.: 2698624
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til
Varmesystem: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.553.000,00
Grundværdi: 833.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.042.400,00
Grundlag for grundskyld: 666.400,00

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

Tilbehør:

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

Ardo køleskab, Frigår fryser, køle-/fryseskab, Voss komfur, Voss ovn, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine.

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: 2316 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 102 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 55 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Andre bygninger: 28 m²
-heraf Udhus 28 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.9.1966 Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv
26.10.2000 Lokalplan nr 62
13.2.2003 Tillæg til lokalplan nr. 62
Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:
- Kommuneplan 2021-2033
- Sommerhusområde Båring Ege, Båring Vig
- Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 62: Sommerhusområde for Båring Sommerland.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.09.1966 lbnr. 4775-40 Tillægstekst Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 40_D_344
Nr. 2 lyst d. 26.10.2000 lbnr. 11910-40 Tillægstekst Lokalplan nr 62 Filnavn: 40_D_344
Nr. 3 lyst d. 13.02.2003 lbnr. 3063-40 Tillægstekst Tillæg til lokalplan nr. 62 Filnavn: 40_D_344

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Båring-Ege Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
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: Pejs

"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:

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 ejendomsskatteformen. 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.416,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.122,77	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.751,18	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.027,00	I alt
Grundejerforening	kr. 3.000,00	
Skorstensfejning	kr. 656,35	
Skadedyr	kr. 76,53	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.050,07	

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.668 md./ 284.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.799 md./ 225.591 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: 27.5.2025. 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: Daadyrvænget 10, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10000945
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 27.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.398.000,00	1.378.907,21	1.350.929,18	DKK	0,30	15.742,86	26,92	10,69				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen 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 beskætning.