

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 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Dette særdeles charmerende fritidshus fra 2000 er fortrinsvis opført med fokus på moderne kvalitet og komfort, hvorfor boligen gennemgående er præget af et fornemt materialevalg og fyldt med lækre detaljer. Dertil skal det nævnes, at der har været to arkitekter involveret i ejendommen, således den kunne blive akkurat, som tiltænkt. Derfor vil man også opleve såvel funktionelle som æstetiske detaljer såsom en flot karnap med direkte udgang til naturen, der findes på alle værelserne. Særligt dejlig er dog den intet mindre end brillante beliggenhed på Fyns Hoved, som karakteriseres af vand mod øst og vest og en eftertragtet, uspoleret natur.

Ejendommen som helhed

Med et boligareal på 121 kvadratmeter og en grund på 989 kvadratmeter er der rig mulighed for at invitere familien på ferie. De fire værelser tillader desuden overnattende gæster.

Udefra mødes man af et tidstypisk udtryk med en sort træfacade og brede vinduespartier, som dagen igennem gavmildt supplerer hjemmet med et herligt lysindfald.

Indbydende og familievenlige rammer

Indenfor er det især den formidable stue, som fanger ens opmærksomhed. Det hvide træloft er ført til kip, mens trægulvet breder sig til resten af rummet. Stuen er beriget med et imponerende vinduesparti, der afslører en nydelig udsigt til haven og vandet. Brændeovnen sørger for en hyggelig stemning, hvilket ligeledes gør sig gældende for alkovnen, der vil være litteraturentusiastens foretrukne hjørne.

Fra stuen er der direkte forbindelse til køkkenet, som endnu er arrangeret med henblik på en charmerende enkelhed og funktionalitet, hvilket afspejles i halvmuren mod stuen og det åbne resultat deraf.

(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 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 25.3.2025

Boligen er løbende vedligeholdt og moderniseret. Man har for eksempel skabt mere plads med et rummeligt bryggers samt tilføjelsen af et værelse og et badeværelse.

I både bryggerset og de to badeværelser er der anlagt gulvvarme, mens det ene badeværelse er indrettet med yderst eksklusive, grønne natursten på væggene og gulvet. I kombination med det fritstående Corian-badekar er der ingen tvivl om, at dette kvalificeres som ren luksus.

I forhold til overtagelse af møbler kan dette aftales i samråd med sælger.

Solrige terrassemiljøer

Man vil hurtigt føle sig tilpas i den komplet ugenerede have, som er enkelt anlagt. De to terrasser er udformet således, at man er sikret solskin fra morgen til aften i sommerperioden, og den hævede terrasse er oplagt til rolige stunder, mens terrassen i haveniveau indbyder til middage under åben himmel.

Lokalmiljø og formidable omgivelser

Man skal blot spadsere de 100 meter over den fredede eng for at nå den pragtfulde badestrand. Her er faciliteterne for dykning, svømning og sejlture i havkajakkerne i særklasse, hvilket vil glæde store som små - såfremt man har båd, kan denne tillægges ved Korshavn.

Tilmed er Fyns Hoved kendt for dets helt uforstyrrede natur med et væld af sjældne planter og et rigt dyreliv, som er at betragte i såvel luften som i vandet. Den nære beliggenhed til campingområdet sørger for en behagelig fornemmelse af lokalmiljø.

Adresse: Hulvej 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 7bk Nordskov By, Stubberup
BFE-nr.: 8108299
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.299.000,00
Grundværdi: 1.439.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.639.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.151.200,00

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

Tilbehør:

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

Zanussi køleskab, fryser, Siemens emhætte, Voss komfur, Voss ovn, kogeplader, Siemens 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:	989 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	121 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

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 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 25.3.2025

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: 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

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:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejrerklæring]. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.459,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.275,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.762,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejning	kr. 394,29	I alt
Skadedyr	kr. 37,51	
Jordflytning	kr. 15,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Renovation	kr. 4.355,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.298,76	

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: 23.647 md./ 283.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.713 md./ 224.557 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: 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: Hulvej 78, Fynshoved, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 10001074
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

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:

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	Kontantlån				DKK	-0,38			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.