

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: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Ejendommen forbliver kategoriseret som landbrug.

Et par kilometer nord for Gelsted på Vestfyn står denne flotte og særdeles rummelige villa, hvor en traditionel byggestil og gode, gedigne materialer går hånd i hånd med en fantastisk beliggenhed i stille og fredelige omgivelser for enden af en privat vej. Grunden udgøres af omtrent 10,5 hektar med skov, enge og søer, der foruden fremragende jagt og fiskeri også byder på gode muligheder for dyrehold.

En særlig æstetik

Villaen blev i sin oprindelige form opført i år 1900, og siden da er der tilføjet og ombygget, renoveret og istandsat ad flere omgange. Det er ikke meget af den originale bygning, som endnu er tilbage, men udtrykket og æstetikken er ikke desto mindre gennemført både ude og inde. Facaden er hvid, vinduerne er sprossede, og ved gavlene såvel som ved de zinkinddækkede kviste ses fornemme udsmykninger. Tegltaget er rødt.

Den store bolig har et samlet beboelsesareal på 355 kvadratmeter, og i midten af huset er der arrangeret et markant køkken-alrum med delvis åben etageadskillelse til førstesalen. I alrummet er køkkenet udført i et nydeligt, enkelt design, og de rustikke, røde klinker korresponderer i kombination lysindfaldet og de hvide vægge flot med farveskemaet på den førortalte facade.

Attraktiv rumfordeling

Den gennemførte stil er at finde ubrudt i hele hjemmet, og mens alrummet er det ubestridte centrum, så er den særlige udformning af huset med til at skabe flere afdelinger, der i høj grad opleves helt adskilt fra hinanden. Det gælder eksempelvis den østlige fløj, hvor en fordelingsgang giver adgang til henholdsvis et badeværelse, to værelser og en rummelig stue. I modsatte ende af boligen ses endnu et afsnit, der indeholder tre værelser og et enormt badeværelse. Etagen afrundes af et bryggers.

Fra både den vestlige og den østlige fløj er der trappe til førstesalen. Et stort, indretningsvenligt repos, der blandt andet er forsynet med et vindue i gulvet, indleder overetagen, og herpå følger endnu to værelser - der er således syv i alt - samt en stue med tilhørende altan. Hertil hører der også et badeværelse på førstesalen.

(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: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

Naturen og mulighed for dyrehold

De i alt 10,5 hektar jord, der hører til ejendommen, er placeret umiddelbart rundt om bygningerne. Omtrent tre hektar er bortforpagtet som agerjord, og det resterende er således udlagt mere eller mindre som fri natur med enge, ganske anseelige skovstykker og mose. Der er seks søer af varierende størrelse, og både i søerne som i bækken, der passerer gennem grunden, er mulighederne for fiskeri udmærkede. Jagtforholdene er på grund af det forskelligartede terræn fremragende.

Ret tæt på selve villaen står en række udhuse, der kan tjene til flere formål. Det største er en hal på cirka 180 kvadratmeter, som kan indrettes med hestebokse eller plads til kvæg, mens det også er oplagt at anvende den til andre pladskrævende hobbyer. En maskinhal, en carport og en garage er her også. Sidst, men bestemt ikke mindst, skal det anføres, at der til stedet knytter sig en husstandsvindmølle på 11 kW.

Adresse: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1e	107595 m ²	410 m ²
Areal i alt	107595 m ²	410 m ²

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Carport	65 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	257 m ²	355 m ²
Nr. 4 Tiloversbleven landbrugsbygning	192 m ²	m ²
Nr. 5 Tiloversbleven landbrugsbygning	66 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	580 m ²	355 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at den følger ejendommen.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at den følger ejendommen.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: det oplyses det ikke er sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Adresse: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 1e Tårup By, Gelsted
BFE-nr.: 8298402
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.495.000,00
Grundværdi: 579.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.000,00
Grundlag for grundskyld: 8.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	107595 m ²
- heraf vej:	410 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	257 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	98 m ²
Boligareal i alt:	355 m ²
Andre bygninger:	323 m ²
-heraf Carport	65 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	192 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	66 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.6.1860 Dok om færdselsret mv,
2.5.1874 Dok om færdselsret mv
22.12.1883 Dok om vej mv,
12.1.1889 Dok om færdselsret mv,
30.6.1894 Dok om vej mv,
19.1.1895 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv,
10.6.1950 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering.
28.8.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt C634
29.5.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1.7.1970 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering,
3.7.1970 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering.
29.1.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
29.1.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
22.7.1988 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering,
19.9.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:
- Kommuneplan 2021-2033
- Planstrategi 2015
- Tillæg til planstrategi 2015
- Planstrategi 2019
- Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: SO.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Electrolux køle-/fryseskab, Electrolux kummefryser, Electrolux emhætte, Electrolux dampovn, Electrolux induktionskogeplade, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Insekt og svamp dækker kun stuehuset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 43.400,00 Forbrug: 17.584 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket oplyser et årligt varmeforbrug på hhv. 5,3 kløvet rummet brænde brænde (kr. 8.000) og 17.584 kWh el (kr. 35.400).
Samlet varmeudgift er kr. 43.400.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.495.000.
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.179,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.926,83	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.738,19	I alt
Renovation	kr. 4.350,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 390,04	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 342,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.926,66	

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.370 md./ 532.446 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.185 md./ 422.223 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: 14.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Dammen 14, Tårup Mark, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10000672
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 14.4.2025

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.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 579.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 564.000 og grundværdi øvrig jord kr. 4.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesummens fordeling

Ejerboligen kr. 5.135.000

Jorden kr. 1.975.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 790.000

Købesum i alt kr. 7.900.000