

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

Med et uforstyrret panorama over Fællesstrand, Fynshoved og Horseklint ligger dette moderne fritidshus. Ejendommen fra 2015 er placeret på en stor naturgrund i første række til vandet og den kystnære natur, og derfor oplever man en helt særlig stilhed her. Naturen er nærværende på alle måder, og den maleriske udsigt over det fredede område med det vilde fugleliv får man fornøjelsen af både ude og inde.

### Fredet fuglereservat

Dette nordligste punkt af halvøen Hindsholm er karakteriseret af varieret natur med åbne strandenge, klint og fine sandstrande. Stranden på østsiden danner ramme om badeture i Storebælt året rundt, og også på den vestvendte kyst kan man bade. Især sandstranden ved Korshavn er god og børnevenlig. Dernæst er Fyns Hoved fuld af naturskønne vandreruter, hvorfra man kan opleve sjældne plantearter og dyrelivet meget tæt på. Det er oplagt at gå turen langs vandet rundt om Fyns Hoved, hvor man kommer forbi Baesbanke og til Udsigtspunktet.

Fra Sandvejen 101 er der en eminent udsigt over det lavvandede område Fællesstrand, hvor en mangfoldighed af fugle trives. Det er muligt at spotte alskens vadefugle såvel som tårnfalke og endda skovhornugler. Grundens 2.798 kvadratmeter inkluderer et fredet kystareal, der grænser op til Fællesstrand, og matriklen er i det hele taget præget af vild, frodig bevoksning.

### Lys og luft

Fra de anseelige træterrasser omkring huset er der udsigt over vandet til begge sider, ligesom man kan følge solens bane rundt fra morgen til aften. Gennem vældige vinduespartier får man også fuldt udsyn til naturen indefra, og sammen med den markante loftshøjde til kip opstår en luftig rumfornemmelse og gennemgående lysindfald.

Ejendommen er udført med en særegen arkitektur og en velovervejet planløsning. To bygningskroppe er forenet af et imponerende orangeri, som således er et samlingspunkt i huset. Her er tagfladerne udstyret med store ovenlysvinduer, og der er også panoramavinduer til begge sider, hvoraf det ene glasparti består af foldedøre. Gulvtegl fra Falkenløve Teglværk bidrager til den varme, rustikke atmosfære.

(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: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025

---

## Særskilte sektioner

Med orangeriet i midten udgør de to bygninger særskilte sektioner på hver side, hvoraf den ene rummer det primære opholdsrum, mens den anden hovedsageligt er afsat til garagen. Fra garagen er der direkte adgang til orangeriet via bryggeriset, og der er også et værelse i denne sydlige fløj. Modsat finder man køkken-alrummet foruden et soveværelse og husets badeværelse, hvor der er skibsgulv med gulvvarme. I størstedelen af boligen er der massive egetræsgulve, og en brændeovn beriger stemningen, når årstiden er til det. Der er også installeret en luft-til-luft-varmepumpe samt elektriske markiser på vestsiden og ved endegavlen.

---

Adresse: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Kerteminde  
Matr.nr.: 22u Nordskov By, Stubberup  
BFE-nr.: 2649751  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2015

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 8.452.000,00  
Grundværdi: 2.745.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.761.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.196.000,00

\* 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):

Køleskab, ovn, induktionskogeplade, vaskemaskine, opvaskemaskine.  
Fryser og køleskab i bryggers.

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:	2798 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	75 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	121 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	25 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	96 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	80 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	72 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>

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.

Der er på ejendommen beskyttet natur, internationale naturbeskyttelseslinjer og strandbeskyttelseslinje.

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i både land- og byzone.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1907 lbnr. 946184-35 Tillægstekst Dok om reservation mht. veje og stier mv  
Nr. 2 lyst d. 23.11.1940 lbnr. 946185-35 Tillægstekst Dok om strandfredning mv  
Filnavn: 35\_H-II\_529  
Nr. 3 lyst d. 26.05.1965 lbnr. 3141-35 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 20A Filnavn: 35\_B-II\_15  
Nr. 4 lyst d. 12.06.1968 lbnr. 2950-35 Tillægstekst Dok om strandfredning mv, Vedr 2A Filnavn: 35\_A-II\_480  
Nr. 5 lyst d. 19.09.1984 lbnr. 14964-35 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forkøbsret for H C Schroll adk 1's søskende

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: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

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 og lignende med skorsten

*"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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 34.484,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 27.230,40	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerudgift	kr. 645,56	Omkostninger til berigtigelse
Skadedyr	kr. 95,81	I alt
Jordstyringsgebyr	kr. 18,30	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 4.355,00	udgifter til: tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.329,23	bankgarantistillelse m.v.

#### 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: 44.290 md./ 531.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.052 md./ 420.625 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: 1.4.2025. 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: Sandvejen 101, 5390 Martofte  
Kontantpris: kr. 7.900.000

Sagsnr.: 10001094  
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 1.4.2025

#### 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:

#### 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
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.040.000,00	2.179.969,76	2.049.299,00	DKK	2,42	63.166,88	25,00	2,75				

#### 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.