

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: Søndre Skovpark 23, Midskov, 5370 Mesinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250011
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Har du ventet på det helt rigtige sommerhus? Et sted med en betagende udsigt, hvor hele familien kan samles? Så behøver du ikke lede længere.

Søndre Skovpark 23 er præcis dét – og mere til. Fra huset har du en enestående udsigt over gabet, hvor skibene glider forbi som et levende maleri. Sommerhuset er velholdt og velisolert til brug hele året og har flere skønne terrasser, hvor du kan nyde både havudsigten og solen hele dagen. Efter nogle timer i den bagende sol, kan du køle dig selv af enten via et dyp i havet fra den fælles badebro eller den installerede udebruser.

Omgivelserne er fantastiske, uanset om du foretrækker en gåtur langs vandet eller gennem de åbne marker. Huset er bygget i 2006 og er smukt beklædt med sortmalet træ og har tagpap fra 2021. Samme år blev der opført en tilbygning, som udvider boligen til 51 veludnyttede kvadratmeter med fire sovepladser, et badeværelse med bruseniche og et lyst, åbent køkken-alrum. Derudover er der et integreret skur med plads til bl.a. cykler.

Fra Søndre Skovpark kan du handle dagligt i Mesinge, hvor du også finder den hyggelige Café Kirkeladen. Kerteminde og Munkebo ligger kun 15 minutters kørsel væk, mens du når Odense på under en halv time.

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: Frederik Krebs Jørgensen

Adresse: Søndre Skovpark 23, Midskov, 5370 Mesinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250011
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbrug
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 15I Mesinge By, Mesinge
BFE-nr.: 727544
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Privat Fælles
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Elvarme / luft/luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 2006 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 916.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 732.800,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab - Gram
Dobbelt kogezone - TRISTAR
dobbelt airfryer - NINJA
Emhætte - Admiral
Støvsuger - Volta
Mikroovn - IDE LINE

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Se grund

Fritidshuset er beliggende på lejet grund. Grundarealet er et ca. areal oplyst i lejekontrakten.
Matriklens samlede areal udgør 40.642 m².

Ved køb udarbejdes der en ny 30-årig lejekontrakt.

Planforhold

Plan - Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
Plan - Gabet
Plan - Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Søndre Skovpark 23, Midskov, 5370 Mesinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250011
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"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: 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

Zonestatus:

Zonestatus som er registreret for ejendommen er både Landzone og Sommerhusområde jfr. ejendomsdatarapporten.

Adresse: Søndre Skovpark 23, Midskov, 5370 Mesinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250011
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 28.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.737,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Husforsikring	kr. 3.082,86	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	5.000,00
Skorstensfejerbidrag 2025	kr. 411,67	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.418,00
Grundleje	kr. 21.938,00	Udarbejdelse af ny lejekontrakt	kr.	1.500,00
Renovation 2025	kr. 4.080,00	I alt	kr.	1.519.768,00
Jordstyringsgebyr 2025	kr. 18,30			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.268,11			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.520 md./ 102.241 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.740 md./ 80.878 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: 26.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søndre Skovpark 23, Midskov, 5370 Mesinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250011
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 28.3.2025

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: