Dansk Ejendomsmæglerforening

Benedikte Brechmann
- ejendomsmægler for alle

v/ Benedikte Louise Brechmann
Bregnør Bygade 72
5300 Kerteminde
benedikte@brechmann.dk
https://www.facebook.com/EjendomsmaeglerBenedikteBrechmann
Tlf. 30141314
www.benediktebrechmann.dk

# 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: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: 3.895.000
Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: 3.527
Dato: 29.6.2022



## Beskrivelse:

Yderst charmerende bindingsværksejendom ved Måle Strand

Mulighederne synes uanede i denne smukke bindingsværksejendom med en virkelig idyllisk beliggenhed tæt ved strand og cirka otte kilometer fra Kerteminde. Den nuværende ejer har drevet gårdbutik fra ejendommen, som dermed er oplagt til mindre erhverv, ligesom der også er god mulighed for et tofamiliehus. Det indbydende og velholdte stuehus byder på 211 m2, mens grunden tæller hele 9.752 m2.

Den charmerende ejendom, der kan dateres tilbage til 1775, toner flot frem fra vejen med sort bindingsværk, gule tavl, hvidsprossede vinduer og et stråtag som prikken over i'et. Stråtaget er renoveret i 2022, og året før blev ejendommen malet udvendigt. De tre længer danner den hyggelige gårdsplads belagt med pigsten, hvorfra I træder ind stuehuset i ét plan via den unikke, rundede entré.

Indendøre kan I se frem til en god loftshøjde og gulvvarme i alle opholdsrum, men det er nok den stemningsfyldte stil, som fanger jeres opmærksomhed mest. Gennem de mange sprossede ruder og terrassedørene strømmer dagslyset ind, mens de fritlagte bjælker i loftet vidner om boligens alder. Hjemmets tre stuer samler nemt familien i hverdagen såvel som de mange gæster ved festlige begivenheder, og hertil supplerer køkkenet med masser af albuerum til de gastronomiske udfoldelser. Derudover får I tre værelser, et bryggers og to badeværelser, hvor det ene kan bryste sig af både bruseniche og spabad.

Den tredje længe udgør den oplagte erhvervsdel med tre store disponible rum, et kølerum, en garage og et værksted, hvor drømmen om for eksempel en lille café eller andet kan udleves. Endelig vil I elske den gamle, smukke have med store træer, blomster og vandfald ved havedammen med belysning samt to lækre terrasser.

Fra den idylliske adresse omgivet af åbne marker er der kort afstand til skov og strand, mens bilen hurtigt bringer jer til skole, daginstitution, indkøb og Kerteminde.

## 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: Benedikte Brechmann


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Benedikte Brechmann
- ejendomsmægler for alle

v/ Benedikte Louise Brechmann
Bregnør Bygade 72
5300 Kerteminde
benedikte@brechmann.dk
https://www.facebook.com/EjendomsmaeglerBenedikteBrechmann
Tlf. 30141314
www.benediktebrechmann.dk

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: 3.895.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: 3.527

Dato: 29.6.2022

## Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Kerteminde Kommune
Matr.nr.: 22A Viby By, Viby
BFE-nr.: 8176828
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyning
Vej: Privat Fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1775 / 2006

**Arealer**

| | |
|---|---|
| Grundareal udgør: | 9752 m$^2$ |
| Grundareal ifølge: ESR | |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 0 m$^2$ |
| Kælderareal: | 0 m$^2$ |
| Udnyttet tagetage: | 0 m$^2$ |
| Boligareal i alt: | 211 m$^2$ |
| Andre bygninger: | 234 m$^2$ |
| -heraf Udhus | 118 m$^2$ |
| -heraf Drivhus | 84 m$^2$ |
| -heraf Udhus | 32 m$^2$ |
| Bygningsareal ifølge: BBR | |
| - af dato: 21-03-2022 | |

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 2.100.000,00
Heraf grundværdi: 217.200,00
Evt. ejerboligværdi: 2.054.700,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.300.000,00
Grundskatteloftsværdi: 223.300,00

## Tilbehør:

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

Køleskab
Køle/fryseskab - Fryser indbygget i bryggers
Emhætte
Ovn
Kogeplade
Tørretumbler
Vaskemaskine
Opvaskemaskine mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

**Servitutter:**

7.4.1884 Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv, jagtret mv
29.11.2010 Servitut om betingelser vedr. opførelse af plastdrivhus
9.4.2014 SERVITUT om vandledning
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Benedikte Brechmann
- ejendomsmægler for alle

v/ Benedikte Louise Brechmann
Bregnør Bygade 72
5300 Kerteminde
benedikte@brechmann.dk
https://www.facebook.com/EjendomsmaeglerBenedikteBrechmann
Tlf. 30141314
www.benediktebrechmann.dk

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: 3.895.000
Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: 3.527
Dato: 29.6.2022

## 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: Forsikringen dækker ikke insekt og svamp

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.800,00
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

## 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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: C

## Andre forhold af væsentlig betydning:

**Boligskat:**
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

**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/pejseindsatsen 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.

Benedikte Brechmann
- ejendomsmægler for alle

v/ Benedikte Louise Brechmann
Bregnør Bygade 72
5300 Kerteminde
benedikte@brechmann.dk
https://www.facebook.com/EjendomsmaeglerBenedikteBrechmann
Tlf. 30141314
www.benediktebrechmann.dk

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: 3.895.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: 3.527

Dato: 29.6.2022

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: |
|---|---|
| Ejendomsværdiskat | 11.960,00 |
| Ejendomsskat 2022 | 6.581,16 |
| Husforsikring | 16.704,94 |
| Skorstensfejerbidrag | 920,33 |
| Renovation | 3.275,00 |
| Rottebekæmpelse | 121,80 |
| Jordstyringsgebyr | 15,00 |
| Tømningsafgift | 2.750,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 42.328,23 |

| Kontantbehov ved køb: | |
|---|---|
| Kontantpris/udbetaling | 3.895.000,00 |
| Tinglysningsafgift | 25.150,00 |
| Købers egen rådgiver, anslået | 5.000,00 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | 12.971,50 |
| I alt | 3.938.121,50 |

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.368 md./ 244.413 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.143 md./ 193.720 år v/ 27,38 %
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
Beregningsdato for realkreditlån: 29.6.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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

Benedikte Brechmann
- ejendomsmægler for alle

v/ Benedikte Louise Brechmann
Bregnør Bygade 72
5300 Kerteminde
benedikte@brechmann.dk
https://www.facebook.com/EjendomsmaeglerBenedikteBrechmann
Tlf. 30141314
www.benediktebrechmann.dk

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: 3.895.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: 3.527

Dato: 29.6.2022

## 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 relakseres 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 | Anden lånetype | | | | DKK | 0 | | | | | | Nej | |


**COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**