

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: Bystævnevej 25, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 240042
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

"Plop!"

Ingen hørte, da en forvirret bondemand faldt gennem en tidslomme på Bystævnevej 25 foran den gård, han selv havde været med til at opføre i 1790. Han kunne ikke høre grisenes grynten fra udhusenes tre længer. Kun hans træsko knitrede mod stenene på den store gårdsplads, som var pebret med hyggelige terrassemiljøer, der indbød til en rolig stund i solen.

Det stråtækte stuehus lignede dog sig selv med sine hvidkalkede facader, sorte bindingsværk og charmerende, blå sprossevinduer. Men indenfor var alt forandret. De små rum var forvandlet til en åben vinkelstue med lyset strømmende ind fra begge sider. Franske døre ledte ind til en spisestue, hvor han kunne forestille sig de lækreste middage om det lange spisebord. En brændeovn var der ikke længere brug for, da hjemmet tydeligvis var godt isoleret. Fra den modsatte ende af stuen trådte han ind i et dejligt spisekøkken, der ligesom resten af leverummene føltes landlige og hjemlige med sine udskårne skabsfronter og kig til de gråmalede loftsbjælker.

Via køkkenet trådte han ud i, hvad han formodede var et nymodens bryggers, hvor to maskiner stod og snurrede og brummede med tøj i. Tre døre ledte ind til pæne værelser og et badeværelse, som gav ham noget af en forskrækkelse, da han fik tændt for bruseren.

I stuen fandt han en udgang til en hyggelig veranda. Her stod han måbende og betragtede haven, der for ham virkede som en herskabelig park med grønne plæner og gamle, velholdte buske. Fra den tilhørende grund hørtes hestevrinsk.

"Kom nu, Frederik! Skolebussen er her. Mor henter os i Dalby efter skole og har lovet, at vi må få en is, når vi har købt ind i Mesinge".

Jeg må have slået hovedet - tænkte han og traskede hen til tidslommen, der lukkede sig bag ham.

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

Adresse: Bystævnevej 25, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 240042
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 14g Martofte By, Stubberup m.fl.
BFE-nr.: 9467747 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1790 / 1968

Arealer*

Grundareal udgør:	5430 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	365 m ²
-heraf Udhus	161 m ²
-heraf Udhus	120 m ²
-heraf Udhus	84 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.507.000,00
Grundværdi: 400.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.205.600,00
Grundlag for grundskyld: 320.000,00

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

Tilbehør:

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

Fryser mrk. Gram
Køle/frysescab mrk. Samsung - 3 stk.
Ovn mrk. Matsui
Kogeplade mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. Samsung
Tørretumbler mrk. Samsung
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Microovn mrk. Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bystævnevej 25, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 240042
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 10.4.2025

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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000,00 Forbrug: 98,81 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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 i 2024. 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 i 2024 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

Adresse: Bystævnevej 25, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 240042
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 10.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.148,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.968,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.350,00
Husforsikring	kr. 22.605,00	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	5.000,00
Renovation ansl.	kr. 4.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelse ansl.	kr. 100,00	I alt	kr.	1.259.350,00
Jordstyrringsgebyr ansl.	kr. 15,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.336,56			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.996 md./ 83.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.555 md./ 66.663 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: 10.4.2025. 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: Bystævnevej 25, 5390 Martofte
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 240042
Ejerudgift/md.: kr. 3.111

Dato: 10.4.2025

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: