

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: Strandlysthuse 52, 5330 Munkebo
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 240001
Ejerudgift/md.: kr. 593

Dato: 12.3.2025



Beskrivelse:

Lad drømmene spire ved Kertinge Nor

Kender du det, når man bare får brug for at koble af og finde roen midt i en travl hverdag? Sådan havde jeg det, den dag jeg tog til Munkebo. Det var selvfølgelig vandet, der tiltrak mig - Kertinge Nor, nærmere bestemt.

Mens jeg slentrede via hyggelige veje, gik jeg og tænkte på, hvor fine husene var, selvom der nu var noget, jeg godt lige ville have ændret hist og her, hvis det skulle være mit præcise drømmesommerhus. Kvarteret fejler intet, tænkte jeg. Jeg havde jo godt bemærket både indkøbsmuligheder og busforbindelser i nærheden med et smil på læben, og mine skuldre havde allerede sænket sig markant i det fredelige kvarter. Folk hilste venligt, og stemningen var ikke til at tage fejl af, men når det kommer til huse, så har jeg en meget specifik smag.

Og det var så her, det skete. Jeg så en tom sommerhusgrund. I et så etableret og velkendt kvarter! Jeg troede dårligt mine øjne og måtte straks undersøge nærmere. Det boblede så vidunderligt i min mave, da jeg erfarede, at grunden ganske rigtigt var mulig at købe.

Min hjerne gik straks i gang med at forestille sig lysindfaldet i det åbne opholdsmiljø med Kertinge Nor som baggrund til morgenkaffen og frokosten. Grillmiddage på en lækker træterrasse, mens lystbådene vugger i noret. Jeg kunne blive ved! Endda fik jeg at vide, at der allerede er udarbejdet et forslag af en arkitekt, hvis jeg skulle få brug for lidt inspiration i processen, ligesom firmaet Lilje-huset kunne være hjælpsomme.

Nu skal jeg bare beslutte mig for, hvordan min sommerhusdrøm skal tage form. Medmindre du kommer først?

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: Strandlysthuse 52, 5330 Munkebo
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 240001
Ejerudgift/md.: kr. 593

Dato: 12.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Må benyttes til: Fritidsgrund
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: Grund del af 4i Dræby By, Munkebo
BFE-nr.: 727813
Parcel nr.: 52
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Kerteminde Forsyning
Vej: Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
Kloak: Separatkloakeret jfr. EDR

Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 961.000,00
Grundværdi:
Grundlag for grundskyld:

Arealer
Grundareal udgør: 154 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.
Grundejerforening: Nej

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 nedadgåenderetning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Strandlysthuse 52, 5330 Munkebo
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 240001
Ejerudgift/md.: kr. 593

Dato: 12.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der henvises til den geotekniske rapport

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der henvises til den geotekniske rapport

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Strandlysthuse 52, 5330 Munkebo
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 240001
Ejerudgift/md.: kr. 593

Dato: 12.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	3.920,88	Kontantpris/udbetaling	495.000,00
Grundskyld	0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	4.850,00
Kontingent andelsforeningens Strandlyst ansl.	1.000,00	Købers egen rådgiver, anslået	5.000,00
Renovation ansl.	2.200,00	Ejerskiftegebyr	500,00
		I alt	505.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	7.120,88	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 25.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 3.088 md./ 37.051 år. Netto ekskl. ejerudgift: 2.397 md./ 28.766 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: 12.3.2025. 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: Strandlysthuse 52, 5330 Munkebo
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 240001
Ejerudgift/md.: kr. 593

Dato: 12.3.2025

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: