

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: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: kr. 3.199

Dato: 19.3.2025



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 tavler, 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 stemningsfulde stil, som fanger jeres opmærksomhed mest. Gennem de mange sprossede ruder og terrassedøre 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 albuenum 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 udledes. Endelig vil I elske den gamle, smukke have med store træer, blomster og vandfald ved hoveddammen 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

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: kr. 3.199

Dato: 19.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kerteminde Kommune
Matr.nr.: 22A Viby By, Viby
BFE-nr.: 8176828
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1775 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.898.000,00
Grundværdi: 620.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.518.400,00
Grundlag for grundskyld: 496.000,00

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

Tilbehør:

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

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:

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.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: kr. 3.199

Dato: 19.3.2025

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:

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 vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.

Adresse: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: kr. 3.199

Dato: 19.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.743,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000,00
Grundskyld	kr. 6.150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.250,00
Husforsikring ansl.	kr. 17.000,00	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	5.000,00
Skorstensfejerbidrag ansl.	kr. 1.011,89	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.971,50
Renovation ansl.	kr. 3.500,00	I alt	kr.	3.435.221,50
Rottebekæmpelse ansl.	kr. 218,55			
Jordstyringsgebyr ansl.	kr. 15,00			
Tømningsafgift ansl.	kr. 2.750,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.389,28			

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: 170.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 18.889 md./ 226.670 år. Netto ekskl. ejerudgift: 15.004 md./ 180.048 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: 19.3.2025. 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: Blæsenborgvej 123, Viby, 5380 Dalby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220009
Ejerudgift/md.: kr. 3.199

Dato: 19.3.2025

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:

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	1.793.418,47	1.793.418,47	1.804.178,98	DKK	2,95	174.878,89	13,50	7,23				