

## 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: Fynshovedvej 215, 5370 Mesinge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

I det lille rige Mesinge, lå en ejendom med et væld af muligheder. Dette var ikke et almindeligt hus – nej, det var et hjem, hvor drømme kunne folde sig ud, hvor eventyr kunne begynde, og hvor der var plads til både store og små armbevægelser.

Når man kørte ind gennem porten til Fynshovedvej 215, var det første der mødte en den storslåede gårdsplads, hvor vindens hvisken fortalte historier om de mange liv, der havde levet her. Fra den rummelige entré kunne man vælge flere veje – én førte ind til den første af to store stuer, hvor solens stråler dansede på gulvet, og hvor der var rigeligt plads til selskabelige sammenkomster. Den næste stue var lige så lys og indbydende, et sted hvor latter og samtale kunne fylde rummene og gøre hverdagen magisk.

Videre ind i huset lå køkkenet – hjemmets hjerte. Her blev der skabt vidunderlige måltider, der samlede familie og venner om bordet, mens duften af nybagt brød spredte sig gennem de hyggelige rum. Men ejendommens hemmeligheder stoppede ikke her. På stueetagen lå også to værelser. Det ene var hjemmets royale kammer – et stort masterbedroom med eget badeværelse, hvor dagens eventyr kunne slutte med fredfyldt søvn.

To badeværelser, et gæstetoilet og et bryggers sørgede for, at hverdagens gøremål kunne klares med lethed.

En fortryllet trappe førte op til første sal, hvor endnu to værelser ventede. Perfekte til små prinsesser, drømmende skattejægere eller den vise trolldmand, der søgte ro til sine studier.

Udenfor åbenbarede sig en have så vidunderlig, at selv alferne måtte standse op for at beundre den. Store træer kastede svalende skygger, kroge af hygge og mystik ventede på at blive opdaget, og der var plads nok til både leg, ro og drømme under den åbne himmel.

Men det mest magiske af alt var ejendommens udbygninger. Her kunne helte og heltinder udfolde deres kreative evner, hvad enten de drømte om et værksted, en gildesal eller et sted til at forme deres egne eventyr.

Sådan var Fynshovedvej 215 – ikke blot et hjem, men et slot for dem, der turde drømme stort og leve livet fuldt ud.  
Velkommen til dit eventyr!

### 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: Fynshovedvej 215, 5370 Mesinge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kerteminde  
Matr.nr.: 4a Mesinge By, Mesinge m.fl.  
BFE-nr.: 9467644 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1884

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.495.000,00  
Grundværdi: 1.428.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.196.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.142.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	5758 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	130 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	206 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	12 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	38 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	244 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	787 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	210 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	162 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	180 m <sup>2</sup>
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	144 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, garage mv.	91 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Fynshovedvej 215, 5370 Møsinge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Swamp:  Ja  Nej                      insekt:  Ja  Nej                      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 55.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV jfr. energimærket

Fjernvarme: 58,05 MWh fjernvarme

Elektricitet: 1.055 kWh elektricitet

#### 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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: G

#### 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.

##### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning - Ejendom under udstykning**

Idet ejendommen endnu ikke endeligt er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra den nuværende foreløbige vurdering for 2024. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Fynshovedvej 215, 5370 Mønså  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.099,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld ansl.	kr. 14.166,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Husforsikring ansl.	kr. 10.000,00	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	5.000,00
Renovation ansl.	kr. 4.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.664,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 216,41	I alt	kr.	1.529.514,00
Skorstensfejerbidrag 2025	kr. 287,61			
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 18,30			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.287,92			

#### 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: 8.315 md./ 99.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.602 md./ 79.218 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: 31.3.2025. 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: Fynshovedvej 215, 5370 Mesinge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025

**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
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,13			0				
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,13			0				
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,13			0				

**Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

---

Adresse: Fynshovedvej 215, 5370 Mesinge  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 250002  
Ejerudgift/md.: kr. 2.941

Dato: 31.3.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.