

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: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Fantastisk sommerhus fra 2022 ved Tørresø

Langs den nordfynske kyst får I eminente badeforhold, og dette sommerhus ligger blot 500 meter fra det bløde strandsand og de blå bølger. Derudover kan boligen bryste sig af at være enormt rummelig og velindrettet samt moderne og indflytningsklart. Sommerresidensen er opført så sent som i 2022, og der er gulvvarme overalt, et strålende lysindfald og gennemgående, tidløse materialer. Den store have med udsigt over grønne arealer sætter et nydeligt punktum.

Grunden er meget rummelig og anlagt i en vedligeholdelseslet stil, så der er mest mulig tid til bare at slappe af og nyde omgivelserne. Sæt jer til rette under åben himmel, eller find jer en plads under overdækningen, der skærmer for kraftig sol såvel som en sommerbyge, der driver forbi.

Overgangen mellem terrasse og hus er flydende takket være de to dobbelte terrassedøre i køkkenalrummet. Loftet er ført til kip, og akustikplader sørger for den gode rumklang. Køkkenelementerne såvel som de gennemgående klinker er lige dele praktiske og nydelige at se på. Stuen er udført i åben forbindelse og samme stil.

Udtrykket og materialevalget opleves også i de fire værelser, de to badeværelser og bryggerset. Opdelingen er praktisk med to separate værelsesafsnit, der hver indeholder to værelser og et badeværelse, og som en sidste detalje er der et vikualierum i forbindelse med køkkenet.

Der er vist ingen tvivl om, at både sommer og vinter bliver brugt ved vandet, for der er omtrent 500 meter fra hoveddøren til kysten. Som supplement til strand og vand er der Fuglsang Skov, som skaber en grøn kulisser, og generelt er området meget roligt og naturskønt. Knap 1,7 kilometer herfra finder I indkøbsmuligheder, og der er omtrent 8 kilometer til Otterup samt 25 til Odense C.

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: Steffen Møllebo Rasmussen

Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

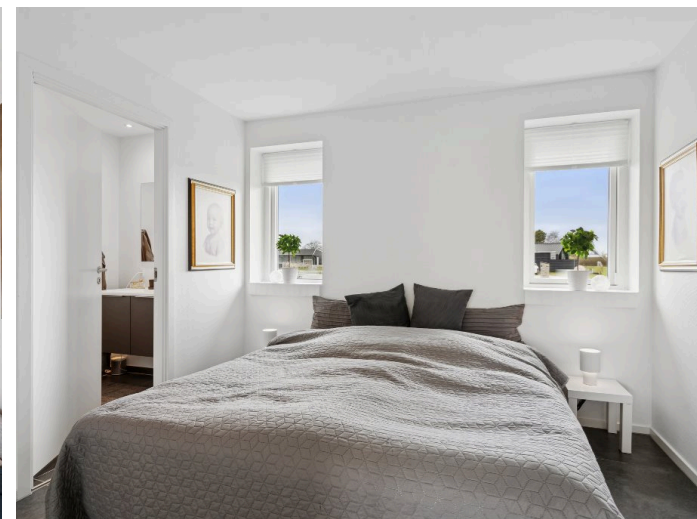
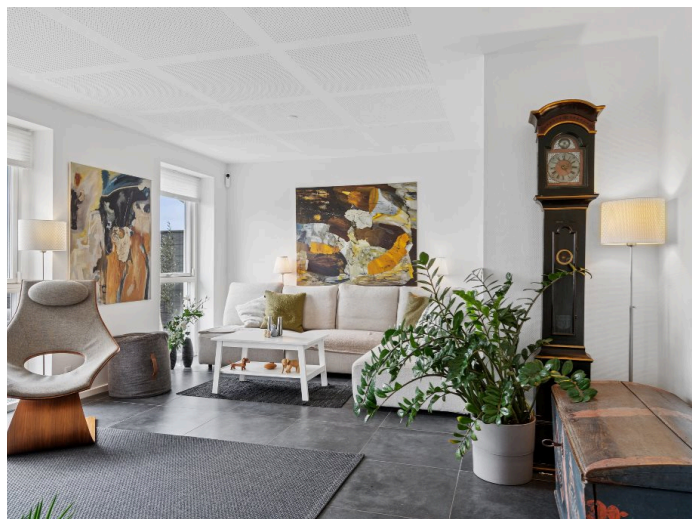
Dato: 23.4.2025



Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

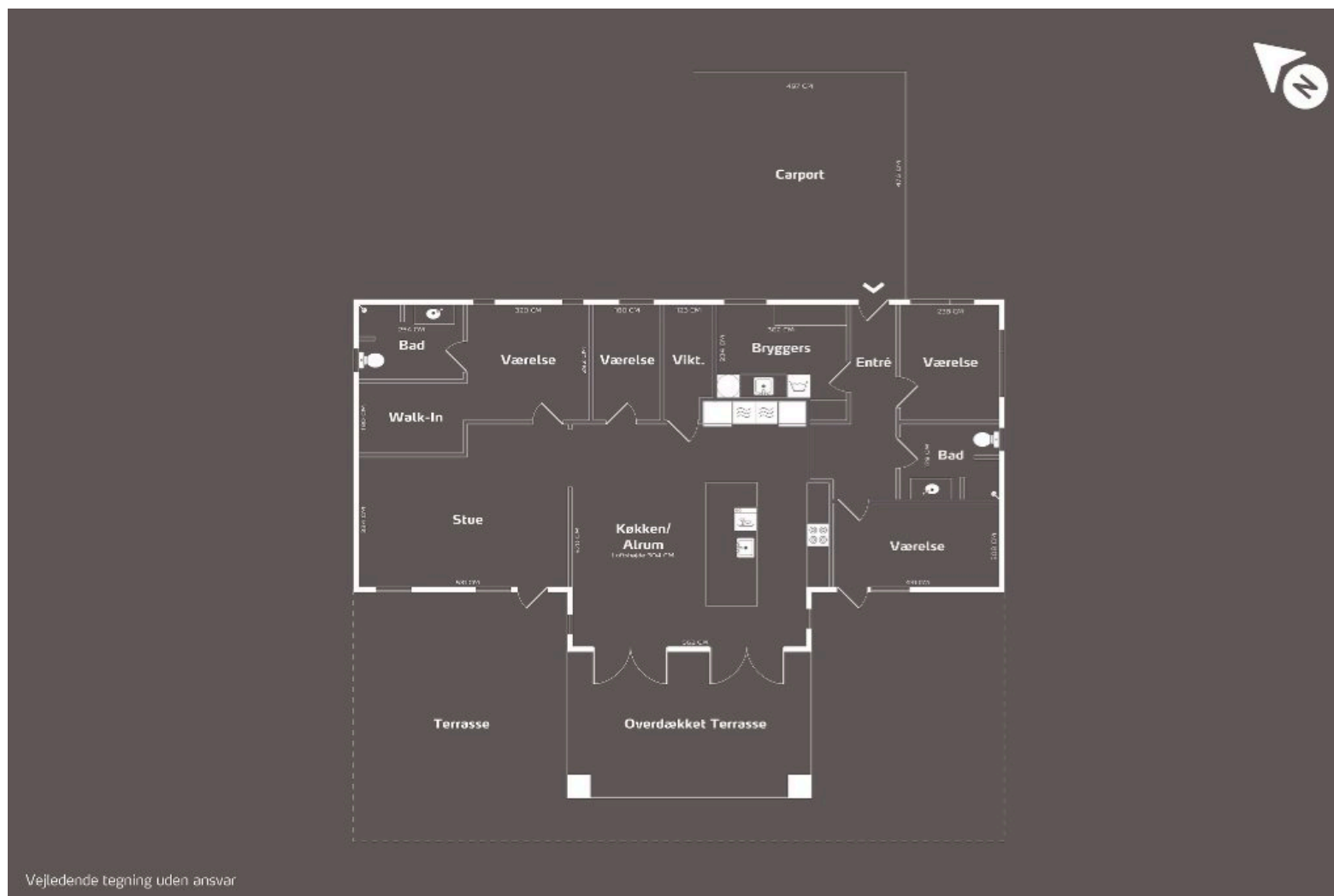
Dato: 23.4.2025



Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025



Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: fritidsbolig
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 5ge Tørresø By, Krogsbølle
BFE-nr.: 100442319
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal udgør:	1411 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	179 m ²
-heraf Carport	33 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.11.1879 Landkanalen kan ej fordres nedstemt under 6' over dagligvandstand, Vedr 5A Findes ikke i akt.
5.2.1992 Tidl. grund Vedtægter for pumpelaug, Vedr 13AY, Tillige lyst pantstiftende.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tofteløkken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.706.000,00
Grundværdi: 493.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.164.800,00
Grundlag for grundskyld: 394.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Bosch
type: Komfur mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: AEG
type: Kombiovn mærke: AEG
type: Fryser mærke: Gram
type: Emhætte mærke: røros hetta
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 72-X0000022
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform.

Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen.

Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 72-X0000022
 Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.040,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld	kr. 5.955,44	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 4.061,40	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Renovation	kr. 2.189,00	I alt	kr.	4.020.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 85,91			
Grundejerforening	kr. 1.200,00			
Det nordfynske kystsikringslag	kr. 2.250,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.782,23			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.526 md./ 270.312 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.832 md./ 213.990 år v/ 27,04 %

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: 23.4.2025. 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: Skovfyrvænget 4, Tørresø Strand, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 72-X0000022
 Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 23.4.2025

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:

Ingen jf. sælger.

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	2.078.410,56	2.078.410,56	2.085.685,00	DKK	2,72	128.134,41	27,25	8.12				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.