

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: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Renoveret sommerhus med kig til vandet i Faldsled

I Faldsled er der børnevenlige strande i vente, så I kan roligt pakke badetøjet til hele familien. Husk også solcremen, for I får lyst til at bruge tiden i det fri, når I holder jeres fremtidige ferier og forlængede weekender i dette lækre sommerhus. Boligen er renoveret i 2022, hvor flere vinduer er skiftet, facaden er vandskuret og pudset, og hoveddøren er fornyet. Inden døre har man skiftet flere gulve, køkkenet og saniteten på badeværelset. Varmepumpen og brændeovnen er fra samme år.

De to altaner giver jer udsigt over omgivelserne. Men I får helt sikkert også lyst til at bruge tid i haven, hvor de små kan suse rundt med en bold eller vandpistolerne, mens I andre læner jer tilbage på en af træterrasserne fra 2022. På den overdækkede terrasse gør lyskæder, tæpper og god vin sommeraftenerne endnu bedre.

Det bliver også en fornøjelse at samles i det åbne opholdsmiljø, hvor den blå farve i køkkenet leder tankerne mod det hav, I er så tæt på. Duften af hjemmebak breder sig i hele miljøet, der samtidig kalder på brædspil eller kreasysler i hinandens selskab. I vinterhalvåret knitrer brændeovnen, mens terrassedørene står på vid gab i de varme måneder.

I stueplanet opholdsmiljø ligger den ene sektion lidt separat, og denne kan I vælge at lukke af til og etablere et eller to værelser mere, alt efter jeres behov. Se også badeværelset, hvor moderne indretning møder fine retro fliser, inden I ser førstesalens værelse og ekstra stue på reposen. Der er dobbeltdøre i kvisten, hvor udsigten er særligt smuk.

Havet er ikke kun til for syns skyld. I kan også sætte det i spil aktivt. Pak køletasken, og tag strandtæppet under armen, inden I begiver jer til kysten, hvor både vandhunde og landkrabber vil elske alt fra svømmetag og SUP-boarding til at dase til lyden af bølgeskvulp. Når I søger variation, kan I trække i modsatte retning, der byder på skov og småsøer. Knap to kilometer mod nord har Faldsled et hyggeligt havnemiljø med ishus. I bil er der cirka 40 minutter til Odense eller Svendborg.

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: Mathias Kaae Glintborg

Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025



Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025



Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025



Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 11ah Østerby By, Svanninge
BFE-nr.: 3059092
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1968 / 2000

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	21 m ²
-heraf Carport	14 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.7.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Buursminde grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.611.000,00
Grundværdi: 740.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.288.800,00
Grundlag for grundskyld: 592.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Gram fresh 3000 bemærkninger: 31/03/2021
type: Emhætte mærke: Eico N 80 bemærkninger: 31/3/2021
type: Ovn mærke: Gram bemærkninger: 31/03/2021
type: Induktionskogeplader mærke: Samsung bemærkninger: 31/03/2021
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Mikrobølgeovn mærke:

Medfølger ikke: Padelboards, redningsveste, TV og cykler.

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: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"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.

Ejerudgifter, anslået for 2025:

Køber gøres opmærksom på, at ejerudgifterne fsva., rottebekæmpelse, jordstyingsgebyr osv., er anslået for 2025 idet ejendomsbidragsbilletten for 2025 endnu ikke foreligger.

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at brændeovn/pejseindsats er fra år 2022

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.

Bevaringsværdi:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 6.572,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.032,00	kr. 1.495.000,00
Husforsikring	kr. 3.482,58	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation 2025	kr. 2.954,00	kr. 8.500,00
Jordstyring Anslået	kr. 35,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 135,00	kr. 10.850,00
Grundejerforening	kr. 500,00	I alt
Privat vandværk, fast afgift	kr. 975,00	kr. 1.514.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.686,46	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 8.436 md./ 101.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.676 md./ 80.112 år v/ 27,15 %

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: 4.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 Jyske Bank

Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
 Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025

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	1.083.000,00	1.083.000,00	808.372,86	DKK	1,00	22.959,60	26,00	4.56				

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.

Adresse: Buursminde 4, Faldsled, 5642 Millinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 64-x0000656
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 4.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Fortsættes på side 5.