

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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Sommerhus med attraktiv beliggenhed i Hasmark

På en fremragende beliggenhed i det meget populære Hasmark Strand finder I dette fortrinlige sommerhus, der ikke alene udmærker sig ved at ligge bare 50 meter fra vandet, men også toner frem med et pænt, lyst og indbydende udtryk. Indretningen er god, og haven er solrig. Velkommen.

Grunden er tilrettelagt, så den er overordentligt let at passe. Her er en fin terrasse, hvorpå I kan nyde de fine solforhold, og samtidig er der plads til børnenes leg og boldspil.

Boligen centrerer sig omkring den rummelige stue, hvor også køkkenet er arrangeret. Ind ad vinduerne modtages et dejligt lysindfald, og i kraft af rummets størrelse kan I let få plads til de funktioner, som I har behov for.

De i alt 50 kvadratmeter, som I får glæde af, er foruden opholdsrummet allokeret til et godt soveværelse og et badeværelse. Badeværelset er med brus, og slutteligt har I et skur.

Der er ikke længere til vandet, end at I når bølgen blå på under to minutter. Stranden er meget badevenlig for både børn og voksne, og på samme måde er I ikke ret langt fra boldbaner, mens smuk natur i absolut særklasse kan opleves på vejen mod Enebærødde, og er I også til imponerende haver, kan en spadseretur ved Stiftelsen Hofmangsgave anbefales. Indkøb og alt andet praktisk klares i Otterup.

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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025



Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

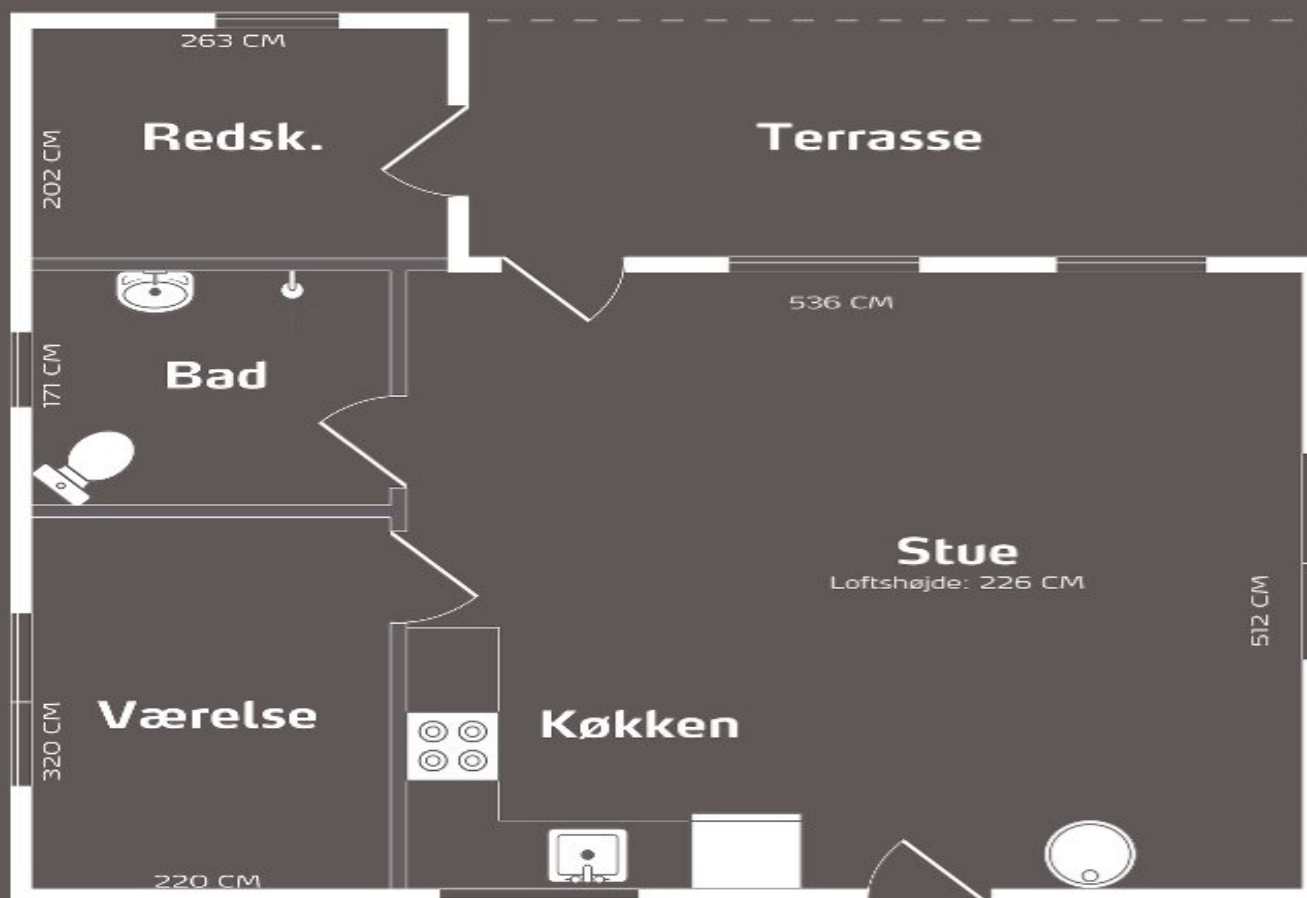
Dato: 23.4.2025



Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 12e Hasmark By, Norup
BFE-nr.: 733925
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1991

Arealer*

Grundareal udgør: 225 m²
- heraf vej: 1740 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 50 m²
-heraf Udhus 6 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 44 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Se grund
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 579.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 463.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: IKEA
type: Komfur mærke: Wasco
type: Køleskab mærke: Wasco
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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: 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 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

Ejendommen er beliggende på lejet grund, hvorfor grundskyld samt ejendomsskat betales via Stiftelsen Hofmansgave.

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 produktionsåret for brændeovn er ukendt.

Zonestatus: Ejendommen er beliggende i både Landzone og Sommerhusområde

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
 Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.362,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000,00
Grundskyld	kr. 2.240,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring anslået	kr. 1.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.650,00
Renovation	kr. 3.287,00	Gebyr i forbindelse med ny lejeaftale	kr.	2.253,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	I alt	kr.	803.903,00
Skorstensfejning 2024	kr. 391,23			
Kontingent - Lejerforeningen Hofmangsgave Sommerby	kr. 300,00			
Det nordfynske kystsikringslaug	kr. 2.250,00			
Årlig administrationsbidrag - Hofmangsgave, anslået	kr. 901,00			
Stftelsen Hofmangsgave - Årlig leje for 2025	kr. 17.352,24			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.233,79			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.582 md./ 54.986 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.624 md./ 43.493 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: Østre Strandvej 249, Hasmark Strand, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000089
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Strandbeskyttelseslinje:

Ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen omfatter som udgangspunkt en zone på 300 m fra den inderste grænse af strandbredden. Linjen ligger fast og er noteret i matriklen.