

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: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Bindingsværksvilla i gode omgivelser nær Otterup

Glæd jer til at blive de næste ejere af denne fine og charmerende bindingsværksvilla, der ligger i et dejligt område ikke langt fra Otterup. Ejendommen er flot med gulmalet facade med mørkt bindingsværk, og dertil har I også sprossede vinduer, som skaber et helt særligt udtryk. Indenfor venter jer 110 m², som fordeler sig over en etage med køkken og stue ud i ét rum, et viktualierum, en rummelig entré, to værelser og et badeværelse. Dertil hører en stor grund på 1.557 m².

Jeres køkken og stue er samlet i ét rum, hvorfor I kan nyde godt af gode rammer om hverdagen med plads til at være i hinandens selskab på tværs af madlavning og samtaler. Køkkenet har gode opbevaringsmuligheder, og i stuen indrettes nemt med både spisebordet og sofagruppen.

I den ene ende af hjemmet har I to værelser, som begge er i fornuftige størrelser, så de kan indrettes og benyttes efter jeres behov. Derudover er der tæt ved hjemmet også et badeværelse, som er udstyret med bruseniche.

Udenfor kan I nyde rolige stunder på den sydvendte terrasse, som er delvist overdækket, så det tilmed er muligt at sidde ude de sene timer. Fra terrassen har I udsyn over grunden med græsplæne og flere høje træer, der samlet giver jer skønne omgivelser at opholde jer i.

Med adresse på Kvindevadgyden 5 kan I nyde godt af udsigten til det åbne landskab omkring jer med marker og træer. Samtidig har I også let tilgang til de fleste af de daglige gøremål med både skole, daginstitution og skole, som alt sammen befinder sig Otterup cirka to kilometer væk. Det er også i Otterup, at I får adgang til flere butikker og spisesteder.

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: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025



Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

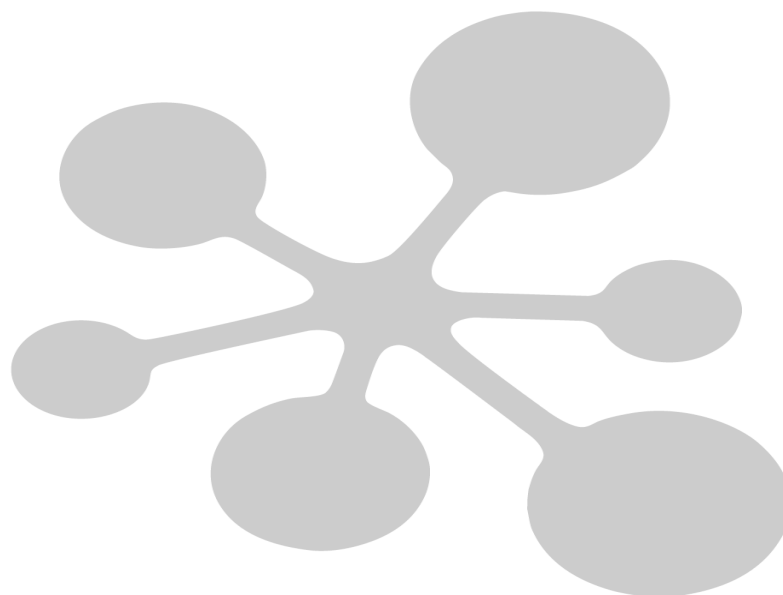
Dato: 10.4.2025



Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025



Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
 Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Nordfyns
 Matr.nr.: 5d Daugstrup By, Østrup
 BFE-nr.: 2670426
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1900 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 869.000,00
 Grundværdi: 445.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 695.200,00
 Grundlag for grundskyld: 356.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1557 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.2.1957 Dok om byggelinier mv,
 1.4.1970 Dok om luftfartshindringer mv
 1.3.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: CT Thermo
 type: Komfur mærke: Gorenje
 type: Køleskab mærke: Electrolux
 type: Opvaskemaskine mærke: Gram
 type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Tørretumbler mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
 Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400,00 Konsum: 6.953 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

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. 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

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:

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

Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 72-X0000012
 Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.545,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.375,00	kr. 795.000,00
Husforsikring	kr. 2.864,00	Halvejerskifteforsikringpræmie, anslået
Renovation	kr. 4.765,00	kr. 8.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 77,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Gebyr for jordflytning	kr. 39,00	kr. 6.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.666,44	I alt
		kr. 810.150,00
		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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.522 md./ 54.263 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.590 md./ 43.080 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: 10.4.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Kvindevadgyden 5, Daugstrup, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 795.000

 Sagsnr.: 72-X0000012
 Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 10.4.2025

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	575.726,72	638.607,03	626.651,46	DKK	3,26	59.716,55	13,25	11.12				