

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: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Ejendom med charme og historie i Krogsbølle

Kom med til Krogsbølle på Nordfyn, hvor denne spændende ejendom midt i byen nu kan blive jeres. Der er tale om det forhenværende missionshus, og gemt bag loftet er de oprindelige hvælvinger. Grunden er overskuelig i størrelse, og huset er vedligeholdet udvendigt. Inden døre har I tre værelser, et badeværelse, et køkken og en stue foruden et bryggers og et rum, der er klargjort til bad og toilet.

Køkkenet er lyst og rummeligt, og det samme gælder for den tilstødende stue. Pæne trælofter går igen, og I kan hurtigt se de mange opdateringer og moderniseringer, der venter jer. Der er dog allerede installeret en varmepumpe i 2024, og derudover er der gulvvarme i hele huset samt mulighed for at genetablere brændeovnen.

Ikke kun køkkenet og stuen er åbne for jeres indgreb, faktisk står hele hjemmet klar til, at I sætter jeres eget præg. To af værelserne samt badeværelset med brus og hjørnekar ligger i samme afsnit, mens det tredje værelse, bryggerset og det kommende badeværelse nummer to findes i modsatte ende.

Der er ikke meget vedligehold forbundet med udearealerne, der består af en flisebelagt indkørsel, stauder langs husmuren, et komposithegn mod naboen og perlesten rundt om huset. Udefra ses også de fine detaljer i murværket, skifertaget og de vedligeholdelsesfrie plastvinduer.

I får hjemme i en hyggelig, lille by med skole fra 0.-9. klassetrin samt en velfungerende idrætsforening, hvor I kan kaste jer ud i håndbold, fodbold, badminton og gymnastik. Omtrent tre kilometer fra hoveddøren finder I indkøbsmuligheder, og kun en kilometer længere væk ligger vandet og en af Fyns bedste badestrande. Endelig er der kun otte kilometer til Otterup og 20 kilometer 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: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025



Adresse: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

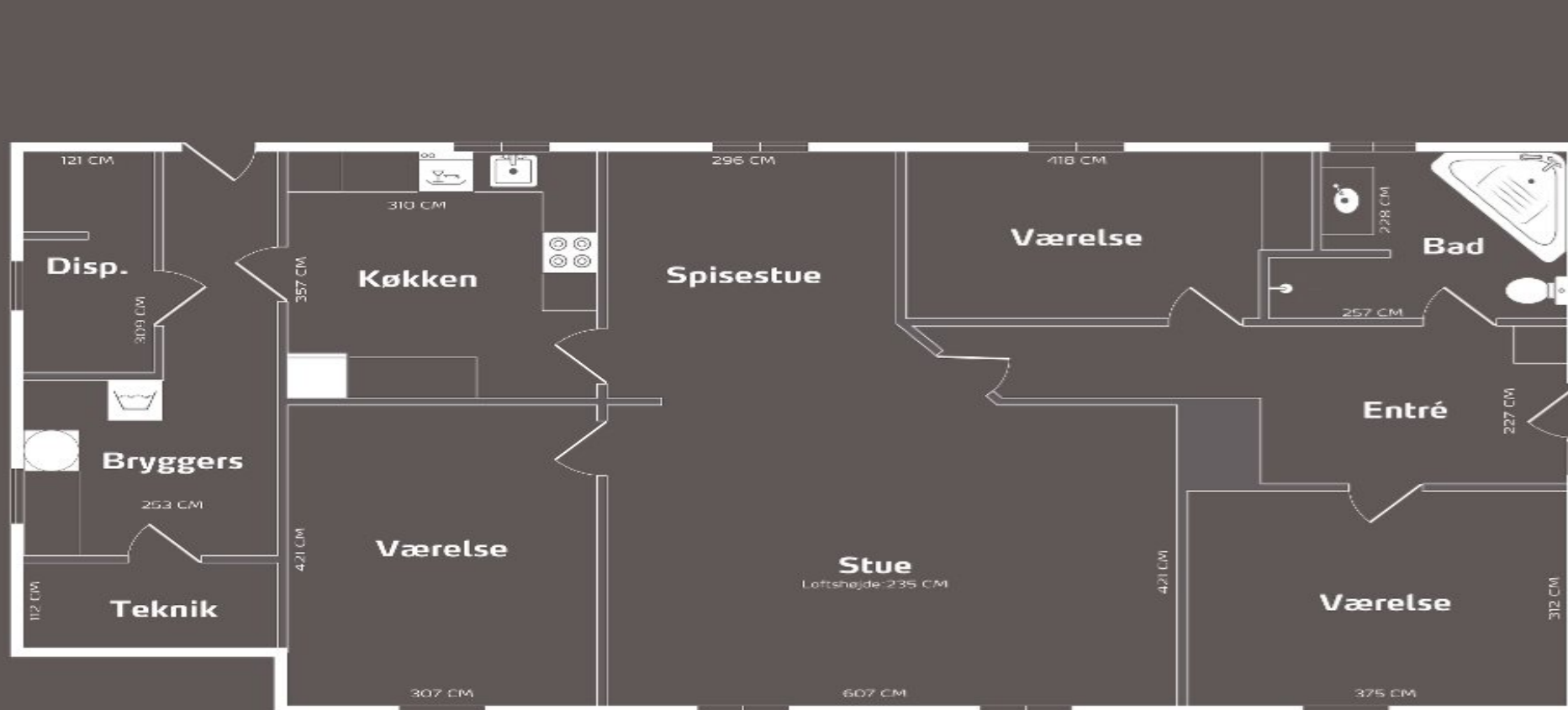
Dato: 23.4.2025



Adresse: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025



Adresse: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
 Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Nordfyns
 Matr.nr.: 1p Krogsbølle By, Krogsbølle
 BFE-nr.: 2672613
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Off. vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1900 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 487.000,00
 Grundværdi: 95.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 389.600,00
 Grundlag for grundskyld: 76.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	189 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.9.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 4 AC
 10.9.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1P
 14.11.1995 Dok om må aldrig benyttes til off spiritusudskænkning mv,
 arrangementer af kirkelig eller religiøs karakter mv, Se akt
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000,00 Forbrug: 9.597 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", 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.

Adresse: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
 Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 23.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.986,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000,00
Grundskyld 2023	kr. 1.148,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.910,50
Husforsikring	kr. 6.869,47	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Renovation 2025	kr. 3.915,00	I alt	kr.	910.160,50
Ejendomsbidrag 2025	kr. 152,89			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.072,32			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.038 md./ 60.457 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.000 md./ 48.001 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: Krogsbølle Bygade 28, Krogsbølle, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 72-X0000061
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

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.