

Salgsopstilling

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

En spændende og mulighedsrig ejendom venter jer her på Kirkevej 33 i hyggelige Nr. Højrup. Når I ankommer til jeres base på den rolige sidevej, vil I mærke roen sænke sig i de skønne, grønne omgivelser. Her får I en velindrettet planløsning med alverdens gode muligheder for indretning efter jeres behov. Velkommen til!

Med bilen parkeret i tørvejr i carporten, bevæger I jer over gårdspladsen og ind i den rummelige, varme entré med dejlig plads at lande på. Stengulvet, det bidrager til en rolig stemning, følger med jer indenfor i pejsestuen, hvor også det fantastiske vinduesparti bidrager med skønt lysindfald og adgang til terrasse. I får endnu mere plads at samles på i den tilstødende stue med rigelig plads til langbordet med plads til hele familien på mærkedage. Videre ind er køkkenet med skabs- og bordplads i rigelige mængder samt plads til hverdagens spisebord.

I stueplan venter jer ydermere 2 gode værelser, et rummeligt badeværelse med både kar og brus, et gæstetoilet samt 2 gode disponible rum - perfekt til bryggers og opbevaring! På 1. sal venter jer store, gode rum med fantastisk dagslys strømmende ind gennem vinduerne og skøn udsigt til alt det grønne - fra det ene rum er der sågar altan. Herfra kan I nyde udsigten til haven og et videre kig ud over naboens plantage og marker.

På grunden finder I ydermere flere gode udhuse til anvendelse som værksted, opbevaring, aneks, atelier eller noget helt femte - mulighederne er mange, og de er KUN jeres!

Foruden det hyggelige landsbyfællesskab, I bliver del af i Nr. Højrup med venlige naboer og rolige omgivelser, når I til Otterup under 10 minutters kørsel herfra, hvor I dækket ind fra A til Å i hverdagen. Trækker storbyforømmelserne i weekenderne, kan I stå i Odense C på under en halv time.

Book fremvisningen nu.

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: Mette Pedersen

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024



Udendørs



Pejsestue



Udendørs



Køkken



Badeværelse



Stue

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

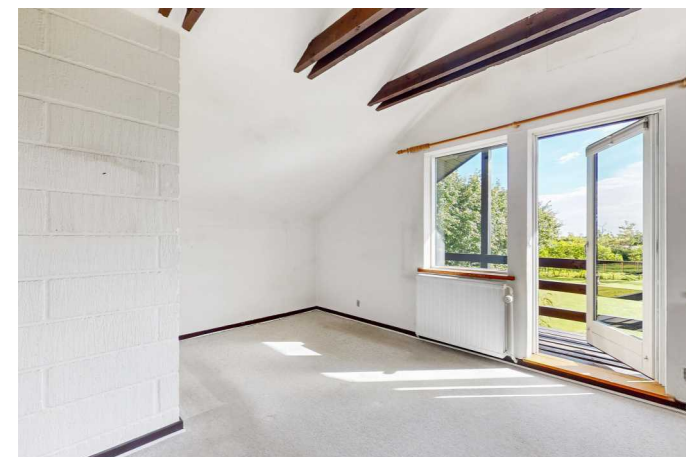
Dato: 14.06.2024



Bryggers



Disponibelt rum



Værelse - 1. Sal



Værelse - 1. Sal



Værelse - 1. Sal



Værelse - stueetage

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000

Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	28 Nr. Højrup By, Nr. Højrup
BFE-nr.:	2673575
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Nyere gasfyr fra 01.02.2021
Opført/ombygget år:	1900/1976

Arealer*

Grundareal udgør:	949 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	54 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Andre bygninger:	72 m ²
- heraf Carport	33 m ²
- heraf Udhus	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 14.05.1973 lbnr. 76579-34 Tillægstekst Dok om adgangsvej Filnavn:
34_E-L_600

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	679.000 kr.
Grundværdi:	157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	543.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	125.600 kr.

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

Tilbehør:

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

Køleskab: Gram

Komfur: Voss

Emhætte: Silverline

Opvaskemaskine: Bosch

Ovenstående hvidevarer købt nyt 26/9 2019

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000

Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 2.155,50 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Nyere gasfyr fra 01.02.2021
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Nuancering:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000

Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024

på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i nuancering F0. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.770	Kontantpris/udbetaling	kr.	540.000
Grundskyld	kr.	1.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Husforsikring	kr.	4.546	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	9.483
Skorstensfejning	kr.	688	I alt	kr.	554.633
Rottebekæmpelse	kr.	45			
Jordflytning	kr.	39			
Renovation	kr.	3.914	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.898			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.130 md./ 37.559 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.478 md./ 29.735 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: 14.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Kirkevej 33, Nr Højrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 540.000

Sagsnr.: SU-0014-3995
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.06.2024

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:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering