

Salgsopstilling



Ejendomsmægler Ole Knudsen
Holkebjergvej 14, 5250 Odense SV
Tlf.: 22 31 57 77 - E mail: info@ok-boligsalg.dk
www.ok-boligsalg.dk

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019



Beskrivelse:

Idyllisk fritidsbjælkehus sælges som håndværkertilbud
Huset er et Panbo Bjælkehus opført 1961 som helårs hus, men har nu status som sommerhus.

3000 fritidshusejere blev indbudt til møde, 3. marts 18, i Otteruphallen, arrangeret af Nordfyns kommune
Anledningen var, at tilskynde os til udlejning, fordi efterspørgslen er stor og støt stigende; men udbuddet er for lille.

Tyske og hollandske turister angiver, at en vigtig grund til at de vælger Nordfyn er, at der er så få andre turister, og så mange nærmest uberørte naturområder.
Ca. 2700 af Nordfyns 3000 fritidshuse ligger klumpet sammen omkring Hasmark og Tørresø.

Fritidsbjælkehusets nærmeste fritidshusnaboer er Kørupgård og Slusemøllen, som ligger ved Nærråstrand, 3 km. mod nord.

Nærråstrand er et øde vidtstrakt, betagende naturområde, der strækker sig helt til fuglereservatet Storskoven, der ender ved Flyvesandets klitlandskab og børnevenlige strand, og fine fiskepladser.

Fritidsbjælkehuset ligger i rolige Roerslev på en stor smuk vinkelgrund, med et skovbryn som nabo mod syd.

Tilnavnet rolig er kommet af den naturlige omfartsvej, der leder al gennemgående trafik på lang afstand; ikke bare af Roerslev; men også af Roerslevs sydlige nabo Dalskoven.

Dalskoven er anlagt i kuperet terræn, og et yndet mål for vandreture fra Roerslev. Også de næsten bilfrie småveje vest om Roerslev, med flot udsigt til Dalskoven mod syd og Kattegat mod nord er attraktive til vandreture.

Fritidsbjælkehuset er 100m², med 76m² kælder med indgang i stueplan, og kan med fordel lejes ud til to familier ad gangen, hvis stuen mod øst ændres til to soveværelser, hvor den ene familie kan sove. Så kan sydføljen benyttes af den anden familie. Centralt er der så køkkenalrum, toilet og fjernsynsstue. Badeværelse, og plads til bordtennis mm. har de så fælles i kælderen.

aftale om fremvisning m.m. skal ske til ejer på tlf.: 21 27 09 42

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: Ole Knudsen

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: sommerhus
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 11f Roerslev By, Nr. Næraå
BFE-nr.:
Zonestatus: Landzone
Vand: offentlig
Vej: offentlig
Kloak: offentlig
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år: 1961

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 350.000
Heraf grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 350.000
Grundskatteloftsværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 1152 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: tingbogen
Hovedbyg.bebyg.areal: 100 m²
Kælderareal: 76 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 01-09-2019

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

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: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens

Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

insekt: Nej

rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: el paneler

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: Ej pligt hertil

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	5.462,36	Kontantpris: 299.000,00
Husforsikring:	2.509,00	Tinglysningsafgift af skødet 3.460,00
Ejendomsværdiskat:	3.500,00	
Renovation:	1.800,00	
Skorstensfejning:	503,00	
Rottebekæmpelse:	18,00	
gebyr jordflytning:	39,00	
		I alt kr. 302.460,00
Ejerudgift i alt 1.år:	13.831,36	
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 25.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 1.276 md./ 15.313 år. Netto **ex** ejerudgift: 1.085 md./ 13.017 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03-09-2019. 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: oktober-april **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/landingside>

Adresse: Roerslevvej 8, Roerslev, 5450 Otterup
Kontantpris: 299.000

Sagsnr.: 4444
Ejerudgift/md.: 1.153

Dato: 03-09-2019

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

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	-----------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------