



Grønnegade 32
Tørresø
5450 Otterup

PRIS	625.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.523
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.796
EJERUDGIFT (MD.)	1.750
BOLIGAREAL	167 m ²
GRUNDAREAL	7.699 m ²
VÆRELSE	13
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1850
SAGSNUMMER	36190000323
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	G

MULTIBOLIG
Smedevej 22, 4180 Sorø
Tlf. 40922521 - info@multibolig.dk

Vestergade 20, 4850 Stubbekøbing
Tlf. 43504020 - me@multibolig.dk
CVR 37835846



Salgsopstilling

Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Ejendommen sælges som auktion med frist til d. 2. april 2025 kl.16.00. Mindsteprisen er 575.000 kr. Sælger har mulighed for at afvise bud.

Købe rmå påberegne istandsættelse efter udlejning. Billederne er taget før udlejning.

Hyggelig landsted 1500 meter fra skøn badestrand.

Et hyggeligt mindre landsted 1500 meter fra fantastisk badestrand & indkøb. Huset er trukket lidt væk fra en stille vej og man mødes af en flot lille allé ved ankomsten til Grønnegade 32, Tørresø.

Der er 3.500 meter til skolen i Krogsbølle der har undervisning til og med 9.klasse (skolebus 100 meter fra huset) og Odense centrum nås på 25 min.

Stuehuset med de 167 m2 indeholder 5 værelse, entre, bad, bryggers samt køkken. Stuehus har nyt køkken, nyere vinduer og døre samt nyere gulv de fleste steder.

1 sal er udnyttet og giver yderligere muligheder, til en i forvejen spændende ejendom.

Maskinhus er i rigtig god stand og de andre 2 længer er i mindre god stand.

Huset er beliggende på en 7.699m2 stor grund og der er evt. mulighed for hestehold eller andre former for mindre dyrehold. Bygningerne er opført i 1850 hvor dele af disse består af bindingsværk, andre af murede ydervægge og alle med eternit på tag.

Boligen kan finansieres via pantebrev. Ring og hør nærmere.

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.

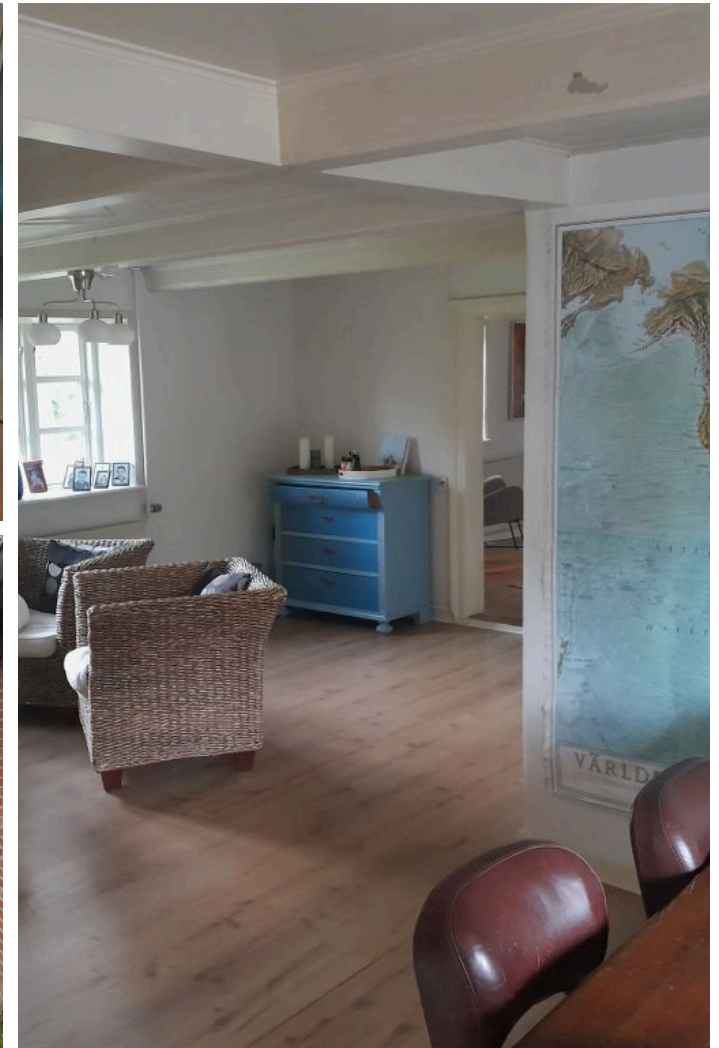
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Dueholm

Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

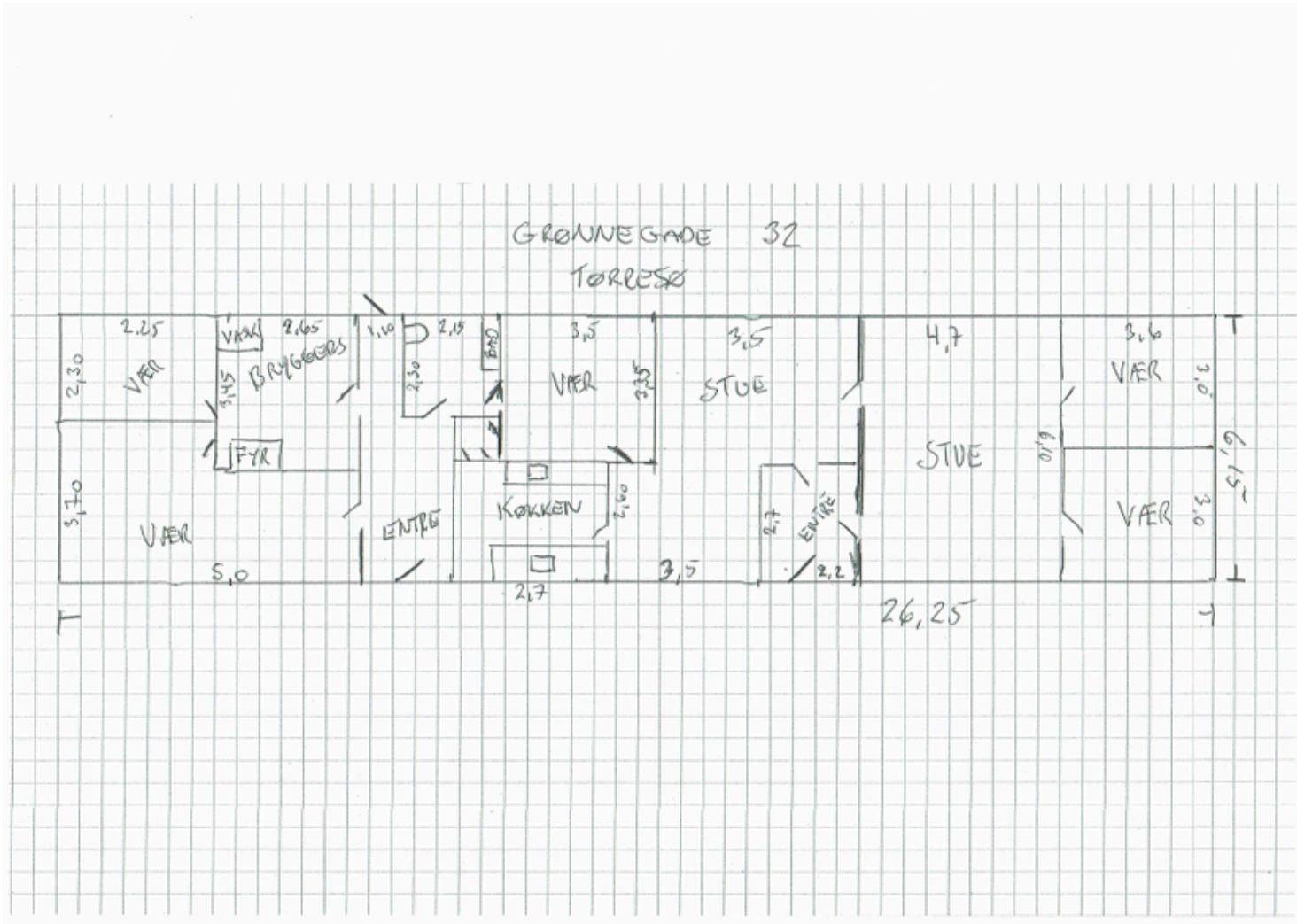
Dato: 2.4.2025



Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025



Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Nordfyns Kommune
Matr.nr.: 11A Tørresø By, Krogsbølle
BFE-nr.: 1331424
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1850 / 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2019
Ejendomsværdi: 840.000,00
Grundværdi: 202.800,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 672.000,00
Grundlag for grundskyld: 208.500,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	7699 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	167 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Andre bygninger:	486 m ²
-heraf (UDFASES)	
Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign	128 m ²
-heraf (UDFASES)	
Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign	198 m ²
-heraf (UDFASES)	
Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign	160 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Dok om tørv mv, Vedr 11A
8.9.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 11A
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Aftales nærmere

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.621,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Grønnegade 32, Tørrsø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.427,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	625.000,00
Grundskyld 2023	kr. 6.079,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	5.650,00
Husforsikring	kr. 4.953,46	Advokat ansl.	kr.	10.000,00
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00	I alt	kr.	640.650,00
Tørrsø str.vestre pumpelag	kr. 1.793,75			
Det nordfynske kystsikringslag	kr. 1.050,00			
Rottebekæmpelse	kr. 50,37			
Renoavtion	kr. 3.608,42			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.002,14			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.523 md./ 42.272 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.796 md./ 33.556 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: 2.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Grønnegade 32, Tørresø, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 36190000323
Ejerudgift/md.: kr. 1.750

Dato: 2.4.2025

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: