



REAL

Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	242
Kontantpris	1.795.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.534		
Byggeår/ombygget	1900/1991	Energimærke	C

Sagsnr. **541H5253**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024



Beskrivelse:

EN SJÆLDEN MULIGHED – SKØNT HJEM I LILLE BOFÆLLESSKAB MIDT PÅ FYN - TÆT PÅ ODENSE MIDT I DEN SMUKKE NATUR

På den nedlagte skole i Stærmose ligger det skønne bofællesskab 'Stærmose Lillebo'. Her bor tre familier i hver deres bolig med rigelig plads både inde og ude samt en imponerende række af fælles faciliteter: Gymnastiksal, vaskeri, værksted, carport, trailer, shelter, have, fodboldbane og en tillejet eng på yderligere ca. 1 ha. med mulighed for dyrehold. De to øvrige familier består af hus A: mor og far og to børn på hhv 12 og 16 år. Hus B: mor og far og tre børn på hhv. 8, 10 og 13 år.

Med 242 m² bolig, udelukkende til jeres private brug, kan I se frem til en betydelig mængde plads inden for hjemmets fire vægge. Boligen byder på store indbydende rum i stueplan med masser af lys fra smukke store vinduer mod syd. I boligens stueplan finder I entréen med nedgang til lille kælder og husets ene trappe til førstesalen. Fra entreen træder I ind i et stort køkkenalrum med nyere rummeligt køkken fra 2016, hvor I finder god opbevarings- og bordplads.

Fra køkkenalrum er der adgang til praktisk viktualierum samt til stor stue med plads til gyngel eller boksepude samt trappe til første sal. Her fra videre til lille stue med udgang til hyggelig terrasse og dejlig have. Fra den lille stue er der adgang til et mindre værelse/kontor med udgang til udearealerne. Rummene i stueetagen har ca. 3 meter til det pudsede loft og er forbundet af dobbelte glasdøre, der skaber en smuk sammenhæng mellem rummene, der alle har det smukke originale gulv fra skolens tid.

Førstesalen byder fra stuetrappen på repos med adgang til tre rummelige værelser med charmerende bjælker – og stadig højt til loftet og endnu en repos med indbyggede garderober og adgang til mindre værelse med kvist og endnu et stort værelse med loft til kip som gennemgang til repos med indgang til funktionelt badeværelse og nedgang til første trappe.

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: Jannick Willumsen

Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

Arealerne udendørs er store, svarende til ca. 8000m². I haven mod øst står det gamle valnøddetræ smukt og danner rammen om leg og hygge. I finder her bålpladsen, der ofte danner ramme om snobrødbagning. Mod nord er der fodboldbanen og mod øst er æble- og shelterhaven. Her er rum for både store og små og gæster. Netop Sankt Hans fejres her sammen med nabolagets beboere. Foruden bofællesskabets beboere bor her pt. også otte høns, to kaniner, to katte og en hund.

Bofællesskabets omgivelserne giver jer både landlig idyl, stor himmel og intet lys fra gadelygter, og alligevel kan I nå motorvejen mod vest eller øst på under 10 min.

I nærmiljøet finder I flere skoler, som både har skolebusordning og som kan nås i cykelafstand. I finder også daginstitutionstilbud og gode handlemuligheder i Tommerup Stationsby bare 2,5 km fra bofællesskabet.

At flytte til Stærmose Lillebo, er ikke kun at flytte i ny bolig. Her bliver I en del af et forpligtende fællesskab, der har eksisteret siden 1991. Fællesskabet folder sig bl.a. ud ifm. den ugentlige fællesspisning, de ca. 6 årlige arbejdsdage. Når vi hjælpes ad med at sætte trampolinen eller det store badebassin op og over den spontane kop kaffe i gården.

Stærmose Lillebo er for jer, der ønsker at bo midt i naturen, i et rummeligt og meget charmerende hjem, med vide rammer og højt til loftet. Boligen for jer der byder ind i det nære fællesskab med bofællesskabets to andre familier, og som I deler fællesskabets gunstige fordele med.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning.



Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024





Adresse: Stærlosevej 171C, Stærlose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024





Adresse: Stærmostevej 171C, Stærmoste, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024





Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024





Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024





Adresse: Stærmoselvej 171C, Stærmosø, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

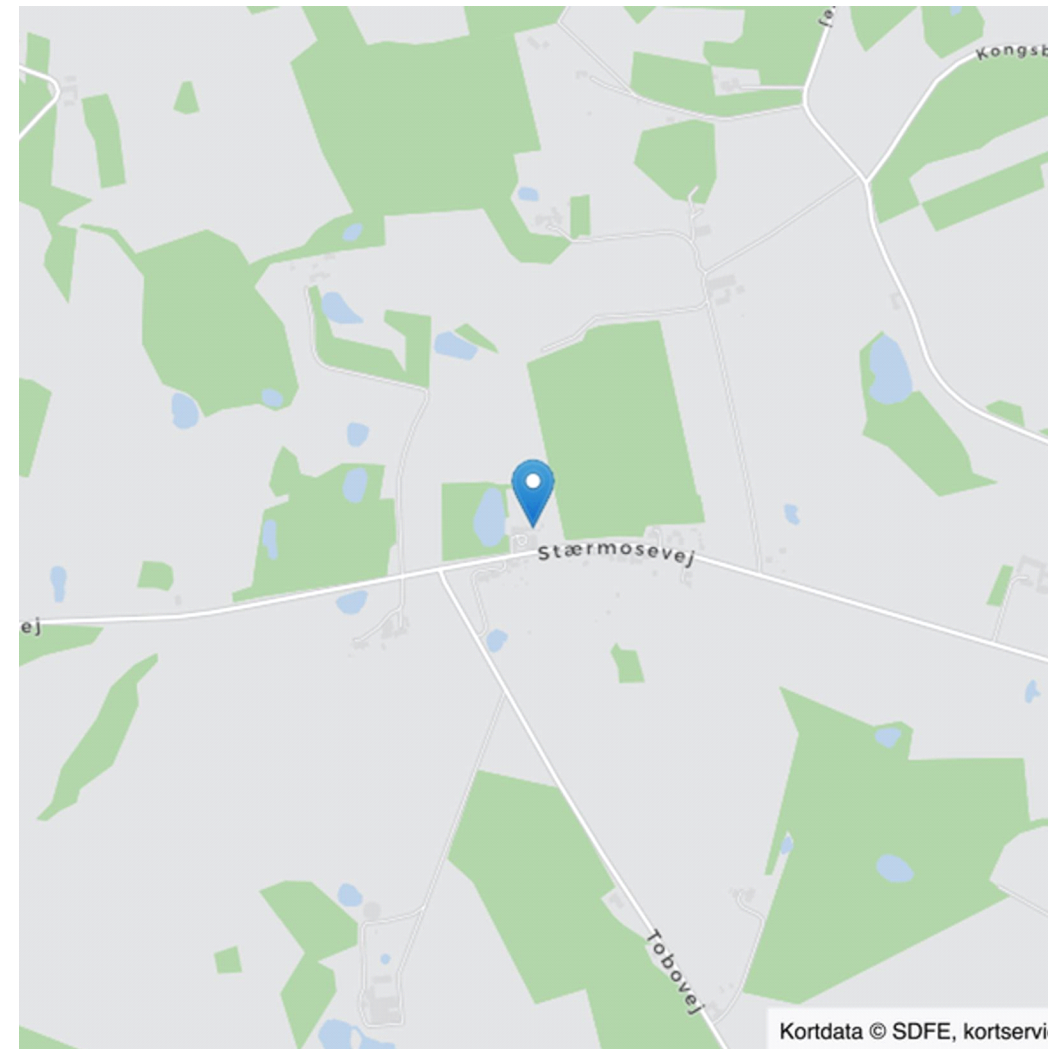




Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024



Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
 Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	4 b Tobo Gde., Brylle
BFE-nr.:	299132
Ejerl.nr.:	3
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Pillefyr (træflis)
Opført/ombygget år:	1900/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.776.000 kr.
Grundværdi:	694.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.420.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	555.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Elcold), Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn (Moulinex).

Herudover er der fælles vaskemaskine og tørretumbler med de andre beboere i foreningen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	242 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	242 m ²
BBR-boligareal:	242 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	1/3
Tinglyst fordelingstal:	1/3
Adm. fordelingstal:	1/3
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.02.1805 lbnr. 902257-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 2 lyst d. 09.01.1806 lbnr. 902258-34 Tillægstekst Dok om vej mv
 Nr. 3 lyst d. 18.11.1813 lbnr. 902259-34 Tillægstekst Dok om tørv mv
 Nr. 4 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5207-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34_F-H_115
 Nr. 5 lyst d. 21.04.1956 lbnr. 1703-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 6 lyst d. 12.02.1965 lbnr. 2148-34 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr 4A
 Nr. 7 lyst d. 06.04.1966 lbnr. 3794-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2C Filnavn: 34_F-H_351
 Nr. 8 lyst d. 14.05.1968 lbnr. 5739-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 34_H-H_531
 Nr. 9 lyst d. 21.12.1968 lbnr. 18322-34 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 5D, 6G Filnavn: 34_X-H_544
 Nr. 10 lyst d. 18.01.1980 lbnr. 19458-34 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Rette lysningsdato 18.11.1980 Filnavn: 34_I-H_425
 Nr. 11 lyst d. 12.08.2003 lbnr. 81056-34 Tillægstekst Dok om elkabler mv, vedr 1AB -resp prioritering- Filnavn: 34_F-H_351
 Nr. 12 lyst d. 15.08.2014 lbnr. 1005562378 Bemærk tillæg Bemærk tillæg tinglyst 21.11.2014 Filnavn: d0eb7e1d-a097-417c-8ed5-01bbadabd53d
 Nr. 14 lyst d. 21.11.2014 lbnr. 1005846565 tillæg til vedtægter Til til vedtægt tinglyst 15.08.2014-1005562378 Filnavn: baacd72b-52d5-4a0e-992b-0bea22b09a39

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Planstrategi 2023
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: fælles have og gårdsplads, gymnastiksal, vaskeri, fyrrum, værksted, cykelskur, trailer, carport, shelter.

Brugsret: kælder og loftrum (tilgås direkte fra boligen), samt eget pulterrum i forbindelse med fællesareal ved gymnastiksal.

Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 35,10 m³ træflis

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr (træflis)

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.246	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.218	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.646
Ejerforening	kr.	36.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Røttebekæmpelse	kr.	133	I alt	kr.	1.823.296
Jordflytning	kr.	28			
Renovation 2024, anslået	kr.	4.183	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		54.408			

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/nettoydelser 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.005 md./ 120.056 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.926 md./ 95.109 år v/27,08%
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: 21.11.2024
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: 1/2 - 1/8

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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Stærmostvej 171C, Stærmost, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

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
Jyske Realkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	580.311	580.311	534.740	DKK	0,5	61.734	10,00	2,72			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lokalplaner: Ingen

Fredningsstatus: Ingen

Spildevandsplaner: Ingen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Udlejning

Ejerlejligheden må fremlejes for en periode op til 2 år efter godkendelse i bestyrelsen.

Husdyr

Der må gerne holdes husdyr i ejerlejligheden.

Forkøbsret

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejerforeningen og de andre ejerlejlighedsejere har forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår som beviseligt kan opnås fra anden side og med en frist på 8 dage.

Fællesudgifter, forbrugsudgifter og ejendomsskat

Sælger betaler kr. 6000,- pr. måned til fælleskontoen. Beløbet dækker bl.a. varme, el, vand, spildevand, samt forsikring m.m. Herudover er grundfonden kr. 1.333,33,- ligeledes inkluderet i fællesudgifterne.

Køber gøres opmærksom på, at udgiften til varme, vand, spildevand og el og i nærværende salgsoptilling er trukket ud af fællesudgiften kr. 3050,- oplyst i ejerudgifterne.

Der er i nærværende salgsoptilling anslået følgende acontoudgifter:

Aconto varme kr. 1560,- pr. måned.
Aconto vand kr. 200,- pr. måned.
Aconto spildevand kr. 190,- pr. måned.
Aconto el kr. 1.000,- pr. måned.

Acontoudgifterne er ca. anslået ud fra de budgetterede omkostninger til forbrug i ejerforeningens budget for 2024.



Adresse: Stærmosevej 171C, Stærmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5253
Ejerudgift/md.: kr. 4.534

Dato: 21.11.2024

Der tages forbehold for at de egentlige udgifter til varme, vand, spildevand og el kan variere, i forhold til de anslået beløb i salgsoptillingen.

Standardfinansiering kan ikke opnås

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg