

Salgsopstilling

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Den fynske idyl bliver på allerfineste vis indkapslet i det charmerende bindingsværkshus her på Halsvej 56 på Nordfyn. Omgivet af den smukkeste natur, som, foruden en skøn udsigt fra hjemmet, også giver en sand ro indeni, finder I en fantastisk base her. Velkommen indenfor!

Den rummelige entré tager imod jer, og når I er kommet af med overtøjet, bevæger I jer ind i det nye Tvis-køkken fra 2022, som er et elegant, moderne twist til den oprindelig stil, som I øvrigt er velholdt boligen igennem. Rammerne for madlavningen er indbydende, når familiens medlemmer samles om dette til hverdag og til fest, og måltiderne kan nydes omkring langbordet i spisestuen med brændeovn. De nye trægulve følger videre med jer ind i de 2 opholdsstuer, der giver jer alverdens indretningsmuligheder til hverdagens afslapning.

I stueplan venter jer endvidere endnu en entré, et stort bryggers, samt boligens første værelse og badeværelse med nyt inventar fra 2022. Turen går op på 1. sal, der, foruden en rummelig, møblerbar repos, byder på 3 indretningsvenlige værelser samt endnu et lækkert badeværelse, også med nyt inventar. Heroppe er også nyt trægulv, og af yderligere plusser i boligen kan I tælle isolering af terrændæk og gulvvarme.

Udenfor venter jer flere gode staldbygninger til alverdens udnyttelse, en gildesal med havsudsigt. Ellers vil I nyde at gå på opdagelse i den skønne, parklignende have og omkringliggende natur, der kan noget helt særligt!

Udover sin fantastiske placering, bosætter I jer et skønt uforstyrret område med grund helt til vandkant og egen lille skov. Når hverdagen banker på, når I indkøb, skole og foreningsliv i Bogense blot 14 kilometer fra hjemmet, og I har 30 minutters kørsel til Odense C.

Derudover er det værd at nævne at der er mulighed for flexboligstatus hvis jorden sælges fra.

Fremvisningen kan bookes allerede 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: Kirstine Norre Toulavev

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024



Køkken



Stue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024



Badeværelse



Repos



Værelse



Soveværelse



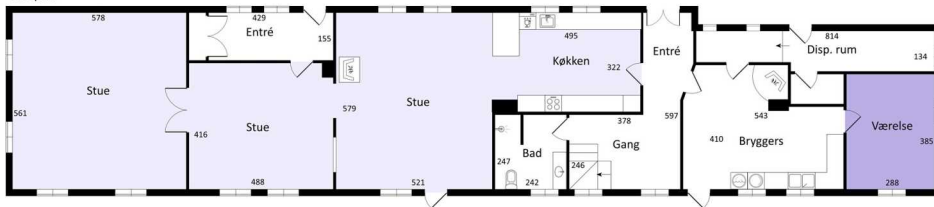
Set fra haven

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
11 a Nørreby By, Klinte	5,3061 ha	1.605 m ²
Arealer i alt	5,3061 ha	1.605 m ²

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer	Areal	Heraf boligareal
Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR		
Nr. 2 Halsvej 56	387 m ²	
Nr. 3 Halsvej 56	144 m ²	
Nr. 4 Halsvej 56	81 m ²	
Nr. 5 Halsvej 56	126 m ²	
Nr. 6 Halsvej 56	168 m ²	
Nr. 8 Halsvej 56	471 m ²	
Nr. 9 Halsvej 56	120 m ²	
Bygningsareal i alt	1.497 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger ingen maskiner og staldinventar.

Besætning og beholdninger
Der medfølger ingen besætning eller beholdninger.

Vand			
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk		☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒	☐ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning		☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er Offentlig
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ikke andre aftaler om udlejning.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der er ingen forpagtningsaftaler.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning
Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger
Tilskud ydet til skovrejsning ☐ Ja ☒ Nej
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses
Der er ikke drift på ejendommen.

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	11 a Nørreby By, Klinte
BFE-nr.:	2671433
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1844

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.391.000 kr.
Grundværdi:	991.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	1.450.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.912.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	422.500 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	5,3061 ha
- heraf vej	1.605 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	240 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	290 m ²
Andre bygninger:	1.497 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	1.497 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	29.11.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.11.1940 lbnr. 1647-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2B, 5L
Filnavn: 34_B-N_337
Nr. 2 lyst d. 30.12.1964 lbnr. 9097-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 24.03.1965 lbnr. 1856-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Filnavn: 34_B-N_64
Nr. 4 lyst d. 05.03.2012 lbnr. 1003391041 Filnavn: 079e1167-0d56-46ae-a839-ddfcb3869589
Nr. 5 lyst d. 08.02.2017 lbnr. 1008427168 Filnavn: c9f11280-1642-412c-ad18-eba9475a4b04

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan: Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan: KommunePlanstrategi 2011
Kommuneplan: Planstrategi 2015
Kommuneplan: Tillæg til Planstrategi 2015
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Kogeplade m. emhætte: Siemens
Køle/fryseskab: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 52.000

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske el- og varmekonsum udgjorde i år 2022 kr. 31.553,09

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: Energimærke F.

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	11.971	Kontantpris/udbetaling	2.195.000
Husforsikring	18.725	Tinglysningsafgift af skødet	15.050
Ejendomsværdiskat	9.755	I alt	2.210.050
Tømningsordning	675		
Renovation	4.765	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Rottebekæmpelse	102	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og	
Skorstensfejning	430	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Gebyr for jordflytning	39		
Ejerudgift i alt 1 år	46.462		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.552 md./ 150.625 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.944 md./ 119.324 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.092.203	1.092.203	1.101.489	DKK	5	77.642	29,50	5,50			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Om boligskat:
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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

Landbrugspligt:
Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt:
Der er bopælspligt på ejendommen.

Bevaringsværdi:
Der gøres opmærksom på, at ejendommen har en bevaringsværdi på 3 og 4.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke til bygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Kortlagt forurening:
Der gøres særligt opmærksom på, at der på matriklen er kortlagt forurening af typen V1.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Internationale naturbeskyttelsesområder:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er arealer der er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder. Dette gælder herunder områderne fuglebeskyttelsesområde, habitatområde og ramsarområde.

Adresse: Halsvej 56, Nørreby Hals, 5400 Bogense
Kontantpris: 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-2900
Ejerudgift/md.: 3.872Dato: 19.04.2024

Strandbeskyttelseslinje:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.