

Salgsopstilling

Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Opdag Skærvej 8, et smukt og velbevaret hus fra 1827, der emmer af historie og charme. Med sine 248 etagemeter fordelt på 7 rum, byder dette hus på en rummelig og indbydende atmosfære, der er ideel for både familier og dem, der søger et fredfyldt tilflugtssted.

Huset har gennemgået en kærlig renovering i 2020, hvor nye trægulve og nyere lofter blev installeret, hvilket tilføjer et moderne touch til de flotte, originale detaljer. De lyse rum skaber en varm og indbydende atmosfære, der inviterer til hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggende på en stor, 2210 kvadratmeter grund, er her en lukket have, der tilbyder privatlivets fred og rig mulighed for at nyde det udendørs liv. Haven er et sandt paradis for naturskere, hvor man ofte kan få øje på rådyr, og hvor stilheden om aftenen er absolut.

Tæt på finder du Bogense, hvor skole og hverdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. En kort gåtur fører dig til stranden og gode fiskemuligheder, hvilket gør dette hus til et ideelt sted for dem, der sætter pris på naturen og det maritime liv.

Dette hus har tidligere været anvendt som fritidsbolig, og for den rette køber er der mulighed for at overtage det meste af indboet, så overgangen bliver så let som muligt. Uanset om du søger et permanent hjem eller et fredeligt tilflugtssted, så er Skærvej 8 et hus, der skal opleves.

Lad dig forføre af dette hus' unikke karakter og de mange muligheder, det byder på. Velkommen hjem til Skærvej 8.

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.

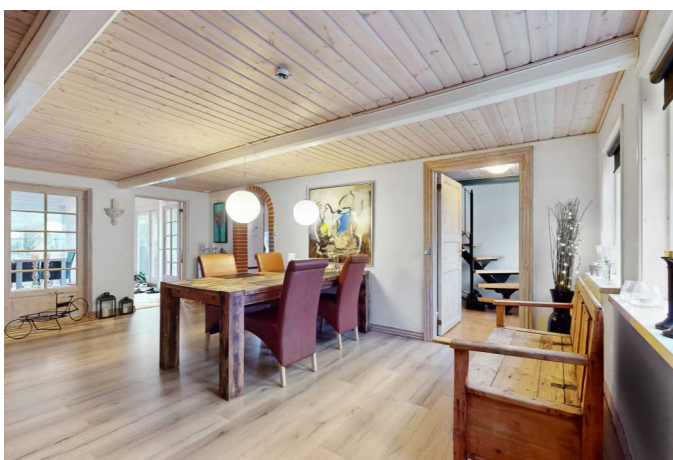
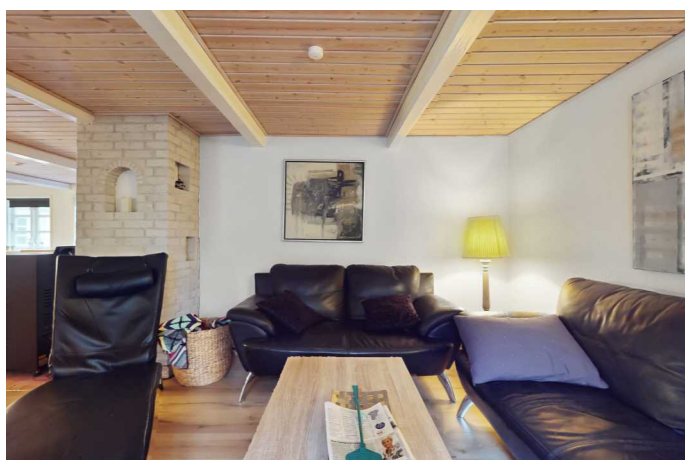
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000

Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

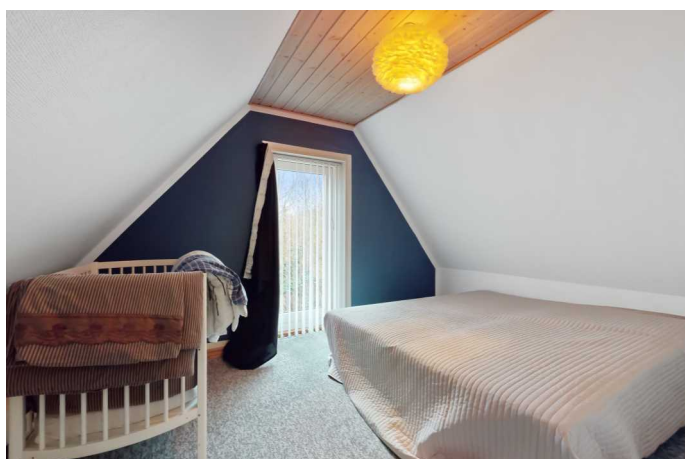
Dato: 19.04.2024



Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000

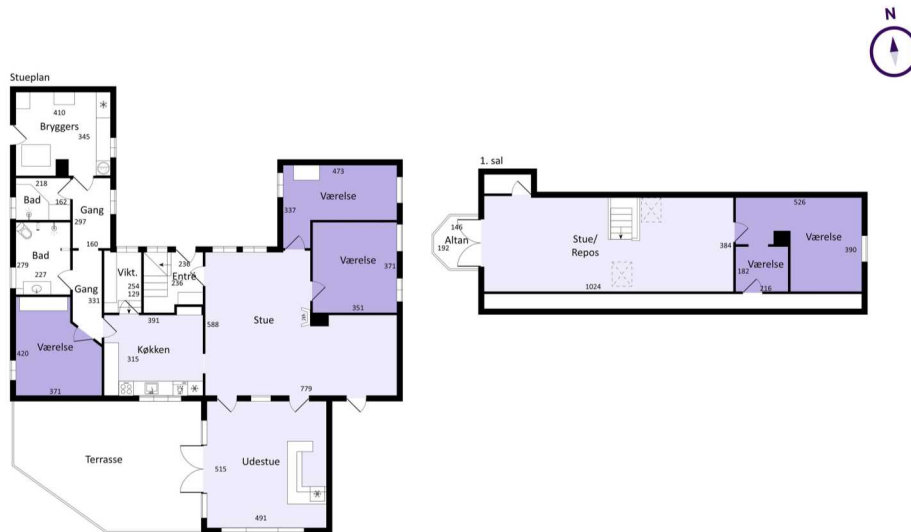
Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024



Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000

Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	33 Nørreby By, Klinte
BFE-nr.:	2671513
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1827/2003

Arealer*

Grundareal udgør:	2.210 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	145 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	43 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Garage	25 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	19.12.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	767.000 kr.
Grundværdi:	221.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	613.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	176.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Lokalplan: Nørreby, Bogense Kommune

Kommuneplaner:

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1912 lbnr. 904952-34 Tillægstekst Dok om ret for 34B til at hente vand fra brønden på 33 mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1988 lbnr. 37436-34 Tillægstekst Lokalplan nr. 5-103, Vedr 6G
Filnavn: 34_D-N_415

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

Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke.

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.: 25.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Jordflytning
Husforsikring, ANSLÆT
RenovationPr. år2.670
3.129
540
49
39
5.500
3.978Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	848.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.950
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	8.000
I alt	862.950

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

15.905

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.884 md./ 58.605 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.868 md./ 46.411 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: Skærvej 8, Nørreby, 5400 Bogense
Kontantpris: 848.000

Sagsnr.: EK-0013-6919
Ejerudgift/md.: 1.325

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

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

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.