

Salgsopstilling

Formulærens 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: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen ligger hævet 88 meter over havets overflade. Det giver anledning til en sublim udsigt, hvor de sydøstfynske landskaber, der omkranser stedet til alle sider, toner frem præcis så smukt, som man ville forvente. Den fornemme udsigt får selskab af en velkomponeret villa, der i 2009 blev opført i et moderne, men ikke desto mindre klassisk design, mens den anseelige grund på cirka ni hektar også er værd at bide mærke i.

Et naturskønt område

Når man står ved den sorte jernlåge, har man fornemmelsen af, at man står på toppen af et bjerg. Vejen hedder også Bjerget, så den anskuelse er man ikke ene om, men ikke desto mindre er der udsyn til snart sagt alle sider. Gårde, marker, skove og læhegn er med til at understrege den ganske særlige stemning.

Det brede udsyn over landskaberne tjener også til at synliggøre, netop hvor naturskønt et område, ejendommen ligger i. Få hundrede meter mod øst begynder Broby Skov, mens man en anelse mod vest finder Søbo Sø. På samme tid er der overkommelige afstande til de omkringliggende byer, hvor man kan tilgå alt det, man har brug for i hverdagen. Det gælder eksempelvis dagligvarebutikker, skoler og fritidsaktiviteter.

Husets mange fortrin

Villaen blev som nævnt opført i 2009, men stilen er klassisk. Udefra ser man et sort, glaseret tag, kviste i zink og hvidt murværk med tilhørende gesimser. Vinduerne er naturligvis sprossede, og inden døre fortsætter den høje standard på tværs af 254 kvadratmeter. Huset er bygget i gode kvalitetsmaterialer fra yderst til inderst. Siden opførelsen har den eneste tilføjelse været jordvarmeanlægget.

Hjemmets indretning er centreret omkring de to anseelige stuer. De er placeret på hver side af hallen, og mens den ene er forsynet med loft til kip og en elegant brændeovn, så er den anden arrangeret i forlængelse af det nydelige, enkle køkken. I begge stuer såvel som i køkkenet hersker et rigt lysindfald, og hvor etagen fuldendes af to badeværelser og et bryggers, så indeholder førstesalen tre værelser og et walk-in-closet. Særligt det ene værelse er benådet med en sublim udsigt.

(Fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

Ni hektar

Den megen jord giver anledning til adskillige muligheder. Gårdspladsen er stor og anlagt med grusunderlag, og det er også her, at man tilgår den fine garagebygning. Den er udført i en stil, der passer til husets ditto, og rundt om netop huset er der etableret flere terrasser. Solforholdene er fremragende. En havepavillon står en smule nord for bygningsmassen.

Grundens samlede areal er på ni hektar, og langt det meste er udlagt til græsmarker. Seks hektar er at finde umiddelbart i forlængelse af bygningerne, mens det resterende er at finde just på den modsatte side af en fredelige, stille vej. Et skovstykke følger også med.

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 18b	61897 m ²	0 m ²
Matr. nr. 22b	26970 m ²	3930 m ²
Matr. nr. 9m	2975 m ²	81 m ²
Areal i alt	<u>91842 m²</u>	<u>4011 m²</u>

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: det oplyses det ikke er sælger bekendt. Kan dog forekomme

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Garage	70 m ²	m ²
Nr. 0 Udhus	10 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	154 m ²	254 m ²
Nr. 3 Anden bygning til landbrug mv.	140 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>374 m²</u>	<u>254 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Assens
Matr.nr.: 18b Søbo Hgd., Jordløse m.fl.
BFE-nr.: 8491696 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Jordvarme, varmepumpe
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.942.000,00
Grundværdi: 1.607.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.353.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.285.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, ovn, kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	91842 m ²
- heraf vej:	4011 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	100 m ²
Boligareal i alt:	254 m ²
Andre bygninger:	220 m ²
-heraf Garage	70 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	140 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2019
- Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
- Udviklingsstrategi 2007/planstrategi
- Tillæg til Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Udviklingsstrategi 2015-2030
- Tillæg til Udviklingsstrategi 2015
- Sammen skaber vi det bedste sted - forslag til udviklingsstrategi 2019-2030
- Udviklingsstrategi 2023
- Tillæg til Udviklingsstrategi 2023 - Sommerhusområder
- Planstrategi 2023
- Planstrategi 2015
- Tillæg til planstrategi 2015
- Planstrategi 2019

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.09.2008 lbnr. 8169-39 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Akt 38_A_67

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Lokal Forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker bygning 1 og 2.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.300,00 Forbrug: 9.483 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme, varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.003,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.399,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 10.125,16	I alt
Renovation	kr. 4.182,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 404,93	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 205,70	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 28,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.348,75	

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.520 md./ 462.239 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.600 md./ 367.203 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: 25.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Søbovej 5, Søbo, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 10000987
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 25.3.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	2.838.000,00	2.944.402,62	2.876.140,37	DKK	2,69	114.746,56	24,50	8,37	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.