

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: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Omtrent ti kilometer vest for Bogense og tyve kilometer øst for Middelfart finder man denne bolig, hvor den idylliske stemning står fuldtone igennem, både hvad angår beliggenheden med udsigt til det åbne marklandskab og husets udformning med stråtag, charmerende bindingsværk og sprossede, hvide vinduer. Ejendommen blev opført i 1852, og netop som resultat heraf, kan man opleve særegne detaljer, der imidlertid krydres behageligt med moderne komfortløsninger og designervarer.

Smukke omgivelser

Husets udtryk harmonerer fortrinligt med det nordfynske terræn, der mod øst manifesterer sig ved en storslået udsigt over markerne, hvor mindre skovstykker og grønne hegn er det eneste, som bryder synslinjerne. På grund af det frie panoramas orientering mod vest vil man desuden kunne fornøje sig med imponerende solnedgange, når sommersonen farver himlen i et tusindfold af pastel.

Just på den anden side af vejen ses den lille landsbys gamle gadekær, og for lokalmiljøet gælder det, at der er overordentligt fredeligt. Her hersker en særlig stilhed, hvilket afføder fornemmelsen af behagelig, landlig afsondrethed fremfor en følelse af isolation.

Hørlighederne er dog ikke kun begrænset til vidtstrakte marker, for fra adressen kan kysten med en god badestrand nås på bare tyve minutter til fods. Kun fem minutters kørsel fra adressen finder man sommerhusområderne ved henholdsvis Varbjerg og Skåstrup Strand, der er skudt op her i kraft af strandens høje kvalitet, og hvad enten man vælger at gøre brug af ejendommen som fritidsbolig eller som helårsresidens, vil nærheden til vandet i Båring Vig blive et aktiv, man ikke vil være foruden.

I forhold til de mere praktiske fornødenheder såsom indkøb og skole, skal det anføres, at størstedelen af hverdagens behov bliver fuldt dækket i Brenderup, der ligger under fem kilometer fra villaen, mens der kører skolebus lige uden for ejendommen. På samme facon er man fordelagtigt placeret, når det drejer sig om infrastrukturen, hvor blandt andet Den Fynske Motorvej behændigt sørger for korte rejsetider til andre dele af landet.

(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: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025

Stråtag og bindingsværk

Husets klassiske facade er udført i bindingsværk med sort træværk og gulmalede tavler. På nordsiden er stråtaget skiftet, og idet man bevæger sig indendøre, vil man ikke nødvendigvis opdage, at dele af boligen i forgangne tider har fungeret som et staldafsnit. Det samlede beboelsesareal beløber sig til 122 kvadratmeter og indledes af en nydelig entré, der straks fører videre til det markante opholdsrum.

I boligens hjerterum ses under lofterne stemningsskabende, hvidmalede træbjælker, og midtfor står en kraftig brændeovn. Køkkenet passer til den generelle stil med sine gråmalede lågefronter, mens Vola-armaturene, der tillige vil bemærkes på badeværelset, også bidrager til den skarpe æstetik, hvor det moderne møder det charmerende gammeldags. Hjemmet indeholder videre tre værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til badeværelset med brus og vaskefaciliteter.

Velanlagt have

Grundens 2.316 kvadratmeter præsenterer sig allerede på gårdspladsen som et gennemtænkt og dekorativt areal. Her ses en runddel med stensætninger, der centrerer om et højt, gammelt løvtræ. På den modsatte side disponerer man over en østvendt træterrasse.

Haven er arrangeret med blandt andet store træer, en anseelig græsplæne og flere rhododendronbuske, hvorved vedligeholdelsesarbejdet er holdt til et minimum, uden at man af den grund skal gå på kompromis med æstetikken. Under boligens tag finder man slutteligt et rum med værksted og plads til opbevaring, og i skuret kan man parkere plæneklipperen og stille havemøblerne i vinterhi.

Adresse: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 7c Ørbæk By, Ore
BFE-nr.: 8409435
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1852 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 904.000,00
Grundværdi: 263.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 723.200,00
Grundlag for grundskyld: 210.400,00

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

Tilbehør:

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

Blomberg køle-/fryseskab, Bauknecht opvaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Gram indbygningsovn, Nordica mikrobølgeovn, Schott Ceran, Wasco vaskemaskine og Blomberg tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2316 m ²
- heraf vej:	670 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende Kommuneplaner:
Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
KommunePlanstrategi 2011
Planstrategi 2015
Tillæg til Planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af følgende spildevandsplan:
5.2.4B - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Bevaring:
Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Andre forhold:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.04.1920 lbnr. 466-34 Tillægstekst Dok om skelrettelse Filnavn: 34_C-N_10
Nr. 2 lyst d. 15.12.1954 lbnr. 4185-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1G, 5G Filnavn: 34_C-N_423
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300,00 Forbrug: 16.418 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Adresse: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.688,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.177,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.035,10	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.579,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 349,00	
Jordflytning	kr. 39,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 54,95	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.922,37	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.411 md./ 112.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.475 md./ 89.702 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: 29.3.2025. 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: Møllemarksvej 2, Ørbæk, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 10000541
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.3.2025

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: