

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: Højagervej 32, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Akkurat uden for Søndersø på Nordfyn ligger dette idylliske, firelængede bygningsværk fra 1860, der besidder en fortid som fæstegård. Den stråtækte bindingsværksejendom emmer af historie, og det oprindelige islæt er velbevaret ude som inde. En omfattende og traditionsbevidst renovering har fundet sted siden 2015, hvoraf de seneste tiltag er foretaget i 2022-2024. I den forbindelse har man restaureret originale detaljer og gjort brug af materialer, der er i tråd med bygningernes alder. I 2023 modtog ejendommen Nordfyns Bevaringspris. Udover stuehuset er der tre disponible længer og en fritstående lade, og ydermere får man fornøjelsen af stor naturgrund på 1,5 hektar.

Tradition og nytænkning

Stuehuset er nænsomt restaureret, og det får man straks fornemmelsen af, når man ankommer på den pigstensbelagte gårdsplads. To længer fremtræder med hvidkalkede tavler og sortmalet tømmer, og sprossevinduer fuldender udtrykket. Samtlige længer er udstyret med nyere stråtage, som er fra henholdsvis 2012, 2022 og 2024, og mønningerne består af ålegræs.

Beboelsens 183 kvadratmeter er hovedsageligt fordelt i stueplan. Derudover er der en kælder samt en førstesal med toilet og bad. Overalt bemærker man sjælfule, originale detaljer og nøje udvalgte materialer såsom markante loftsbjælker og solide gulve af blandt andet fyrretræ, tegl og skifer. Sågar de varme farvenuancer passer til bondehusæstetikken.

Størstedelen af den sydlige fløj har været omdrejningspunkt for renoveringen. Det inkluderer køkkenet med støbejernskomfur og fadebur, som ligger centralt i huset, samt tre sammenhængende stuer og to værelser, hvoraf det ene er med alkove. I modsatte fløj er der yderligere to værelser, et badeværelse og et bryggers.

Ejendommen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe samt brændeovne. Derudover opvarmes butikken med luft-til-luft varmepumpe.

(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: Højagervej 32, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025

Udeliv og udbygninger

Udbygningerne supplerer stuehuset med ekstra meget plads. I den ene er der for nuværende indrettet butikslokale, og ligeledes er bygningerne afsat til anseelige lader, en stald med fire hestebokse, et stort værksted samt garage og øvrige disponible rum med alverdens anvendelsesmuligheder.

Der venter en fremragende have udenfor med frugttræer, bærbuske, orangeri og højbede samt flere hyggelige opholdssteder, og også høje, gamle træer bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Dernæst er der græsmarker, og også fugle og smådyr trives på grunden.

Landligt og bekvemt

Beliggenheden er kendetegnet af opdyrkede marker og skovområder, der ligger side om side med bylivet i Søndersø. Helt særligt er det, at man fra dette landsted kan gå og cykle til alle hverdagens fornødenheder. Søndersø stiller nemlig både skoler, gymnasie, idrætsfaciliteter, pasningstilbud og velassorterede dagligvarebutikker til rådighed, og derudover kan man køre til Odense på et kvarter. På nordkysten ligger Hasmark Strand, hvor der er en populær campingplads med minigolf, badeland og legepladser såvel som spisesteder. Også Enebærodde er et oplagt udflugtsmål, ligesom havnebyen Bogense er et besøg værd.

Adresse: Højagervej 32, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 24a Søndersø By, Søndersø
BFE-nr.: 10111605
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1860

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.325.000,00
Grundværdi: 1.234.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.860.000,00
Grundlag for grundskyld: 987.200,00

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

Tilbehør:

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

Amerikaner køle-/fryseskab, brændekomfur, Gorenje ovn, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	15000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	168 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	15 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	809 m ²
-heraf Udbygning i alt	809 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

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

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - ØRR3.

Ejendommen er fredet.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 29.03.1957 lbnr. 919818-34 Tillægstekst Dok om byggelinie vedr 24A Filnavn: 34_D-L_94
- Nr. 2 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 919819-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34_M-L_300
- Nr. 3 lyst d. 25.04.1970 lbnr. 3145-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 7L, 7N Filnavn: 34_D-L_128
- Nr. 4 lyst d. 20.03.1972 lbnr. 2810-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 7L Filnavn: 34_D-L_124
- Nr. 5 lyst d. 07.12.1977 lbnr. 24295-34 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Akt i arkiv H,Vedr 2C, 1Uakt i arkiv H Forprioritet Filnavn: 34_B-H_309
- Nr. 6 lyst d. 27.01.1986 lbnr. 1689-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Akt i arkiv N Vedr 2A,2B, KORREKT AKT 34_C-N_677 Filnavn: 34_C-L_677
- Nr. 7 lyst d. 29.08.1990 lbnr. 40436-34 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 5E
- Nr. 8 lyst d. 17.12.1999 lbnr. 110338-34 Tillægstekst Dekl. med Tele Danmark A/S. vedr. 24A Filnavn: 34_E-L_469
- Nr. 9 lyst d. 13.04.2004 lbnr. 33460-34 Tillægstekst Bevaringsdeklaration
- Nr. 10 lyst d. 12.05.2009 lbnr. 26730-34 Tillægstekst Dok om kloakanlæg Filnavn: 34_F-L_330

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Højagervej 32, 5471 Sønderød
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun rørskade på bygning 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.024,00

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Ejendommen er fredet, hvorfor der ikke er udarbejdet et energimærke med beregnet varmeforbrug.

Sælger oplyser følgende omkring varmeforbrug:

Der bruges ca. 3 x levering af træpiller til pillebrændeovn: 3 x 2.500 kr. = 7.500 kr. Dertil gulvvarme: ca. 3.000 kr. Plus træ til brændeovne fra ejendommen.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnnes produktionsår er ukendte:

Der findes 2 Beccasin ovne (1 Morsø og 1 pilleovn) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt brændeovnene 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:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Vi gør opmærksom på at ejendommen er fredet, hvorfor sælger ikke betaler grundskyld.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Højagervej 32, 5471 Sønderø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.486,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 14.907,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 34.383,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.988,10	I alt
Skorstensfejning	kr. 892,24	
Skadedyr	kr. 205,62	
Administrationsgebyr, jordflytning	kr. 39,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.900,96	

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.965 md./ 179.581 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.890 md./ 142.683 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: 8.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Højagervej 32, 5471 Søndersø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000983
Ejerudgift/md.: kr. 5.408

Dato: 8.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.644.000,00	1.644.000,00	1.499.097,84	DKK	2,00	88.817,36	20,50	12,01				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fredning:

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.