

## Salgsopstilling

Adresse: Fiskerhusene 18, Bågø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne sjældne perle beliggende på Bågø, en ø af ro og skønhed, hvor naturen er i centrum, og hverdagens stress synes en verden væk. Fritidsboligen på Fiskerhusene 18 byder på 130 kvadratmeter ren afslapning og naturoplevelser, perfekt indrettet til at skabe uforglemmelige minder med familie og venner.

Når du træder indenfor, mødes du af et storslået opholdsrum badet i lys, hvor panoramavinduerne inviterer naturen indenfor og giver en betagende udsigt, der skifter karakter med døgnets og årstidernes gang. Her kan du følge med i lysets leg over vandet og nyde synet af Assens og Helnæs Fyr i det fjerne.

Boligen er indrettet med sans for detaljen og indeholder, udover det imponerende opholdsrum, en hyggelig stue med direkte adgang til terrassen, et soveværelse med masser af skabsplads og vinduer, der omfavner naturen, samt et badeværelse. På første sal finder du en charmerende repos og to store værelser, hvor udsigten er lige så forryllende.

Grunden på 2187 kvadratmeter er en oase af biodiversitet og kræver minimal vedligeholdelse, hvilket giver dig mere tid til at nyde det private strandstykke og det rige dyreliv, der omgiver ejendommen. Her kan du opleve alt fra rådyr på marken til et fascinerende fugleliv fra øens fugletårne.

Bågø er et naturparadis, hvor du kan give dine nærmeste enestående sommeroplevelser. Øen byder på en hyggelig bykerne med velholdte gårde, en kiosk, en campingplads og mulighed for at få leveret dagligvarer direkte til havnen. Lystbådehavnen og de gode fiskemuligheder taler til den maritime sjæl, mens de beskyttede yngleområder og strandengenes flora og fauna appellerer til naturelskeren.

Denne bolig er ikke blot en investering i mursten - det er en investering i livskvalitet, ro og uforglemmelige stunder. Velkommen til et hjem, hvor hver dag er en ferie.

### 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: Mette Pedersen



Adresse: Fiskerhusene 18, Båggø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Stue



Spisestue



Adresse: Fiskerhusene 18, Bågø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024



Køkken



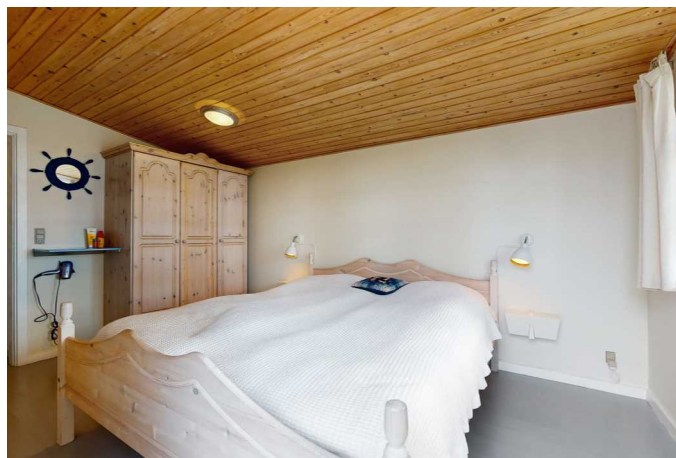
Spisestue



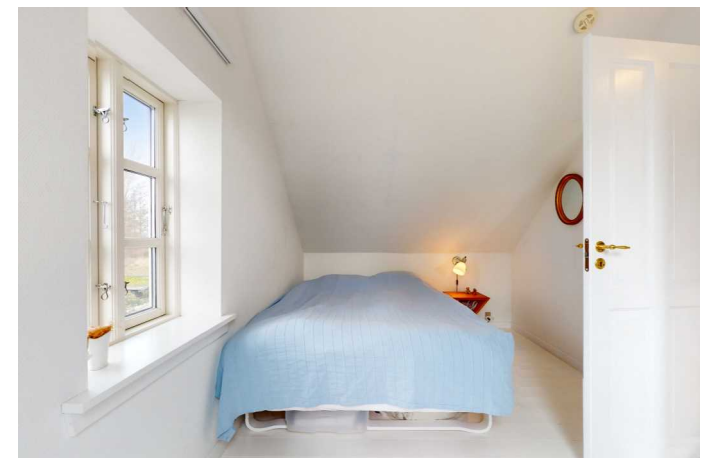
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Fiskerhusene 18, Båge, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fiskerhusene 18, Båggø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	6 e Båggø By, Båggø
BFE-nr.:	2682933
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1904/2002

**Arealer**

Grundareal udgør:	2.187 m <sup>2</sup>
- heraf vej	79 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	6 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	34 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	18 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	18 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.690.000 kr.
Grundværdi:	429.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.352.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	343.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn - Voss  
Glaskeramisk kogeplade(ikke induktion) - Voss  
mikrobølgeovn - Panasonic  
Køle/fryseskab - LG  
Opvaskemaskine - BoschDa ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** JaNavn:  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune  
Fiskerhusene på Båggø**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 02.09.1968 lbnr. 913543-39 Tillægstekst Dok om brønd mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fiskerhusene 18, Båggø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM 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:**

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

**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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fiskerhusene 18, Båggø, 5610 Assens  
 Kontantpris: kr. 3.398.000

 Sagsnr.: EK-0018-7841  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.895	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.398.000
Grundskyld	kr.	3.844	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring	kr.	5.202	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Røttebekæmpelse, 2023	kr.	252	I alt	kr.	3.426.750
Grundejerforening	kr.	200			
Renovation, 2022	kr.	1.829			
Skorstensfejning, 2023	kr.	566			
Ejerudgift i alt 1 år		18.788			

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.

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/nettoydelser 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.526 md./ 234.309 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.397 md./ 184.761 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Fiskerhusene 18, Båggø, 5610 Assens  
Kontantpris: kr. 3.398.000Sagsnr.: EK-0018-7841  
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.08.2024

**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:****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 salgssopstilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.