

# 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: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025



## Beskrivelse:

### Rummelig familievilla i den skønne havneby Bogense

Med sine indbydende gule mursten, det stilsikre indre og energieffektive solceller på taget er dette hjem både stilfuldt og bæredygtigt. Ejendommen byder på en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til den moderne familie, da I får mange værelser og et åbent køkken i forbindelse med stuen. Her dannes der dejlige rammer om familielivet.

Når I træder ind gennem bryggerset, mødes I af et lyst og moderne køkken med hvide fronter og stålfarvede detaljer, der skaber en elegant stemning. Køkkenet glider naturligt over i den rummelige vinkelstue, hvor pæne materialevalg giver mulighed for at skabe et personligt og hyggeligt hjem.

Med hele fem værelser er der plads til hele familien og mere til. Det centrale, store gangareal forbinder værelserne med to badeværelser, hvilket giver en praktisk og familievenlig indretning. Om det er børneværelser, et krearium eller et hjemmekontor, I drømmer om, finder I rum til det her.

Udendørs venter en stor, vestvendt terrasse, der er ideel til både afslapning og samvær. Her kan I nyde lange sommeraftener med grillmad, og terrassen fører videre til en græsplæne med plads til både havespil, børneleg og en nedgravet trampolin, der ligger diskret på husets nordside.

Beliggenheden i Bogense er virkelig dejlig, da I har nem adgang til byens charmerende havnemiljø, indkøbsmuligheder og skole samt integreret institution og sportsfaciliteter, som alt sammen er tilgængeligt inden for omtrent halvanden kilometer. Med kysten blot to kilometer væk er der tilmed rig mulighed for strandture, naturoplevelser og besøg på diverse spisesteder nær havnen.

## 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: Steffen Møllebo Rasmussen

Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025



Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025



Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Nordfyns  
Matr.nr.: 19cr Bogense Markjorder  
BFE-nr.: 5444038  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentligt  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1978 / 2015

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 815 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 173 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 173 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 26 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport                                  | 22 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 4 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

9.11.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
9.11.1977 Lokalplan nr. 2-102

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.780.000,00  
Grundværdi: 382.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.424.000,00  
Grundlag for grundskyld: 305.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline bemærkninger: 2024  
type: Induktion mærke: Brandt  
type: Indbygningsovn mærke: Neff Dampovn bemærkninger: 2024  
type: Køle/fryseskab mærke: Whirlpool  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: AEG  
type: Tørretumbler mærke: AEG  
type: Mikrobølgeovn mærke: Samsung

**Medfølger** : Gardiner, trampolin, lamper i køkkenet.

**Medfølger ikke** : Miele Espressomaskine og robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.175,00 Forbrug: 21.200 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyser at det faktiske forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 udgjorde kr. 10.374,06

Solcelleanlæg

Der forefindes solcelleanlæg fra 2012 på 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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 beskattningen 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

##### **Forsikringsforhold:**

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

##### **Lettere forurening:**

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

##### **Skovbyggelinje:**

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
 Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 72-X0000058  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025

| Ejerudgift 1. år:                | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                | kr. 7.262,40  | Kontantpris/udbetaling                    |
| Grundskyld 2025                  | kr. 4.614,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie |
| Husforsikring 2025               | kr. 6.594,31  | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde  |
| Renovation 2025                  | kr. 4.304,00  | I alt                                     |
| Rottebekæmpelse 2025             | kr. 91,42     |                                           |
| Vandløbsbidrag 2025              | kr. 53,75     |                                           |
| Adm. gebyr for jordflytning 2025 | kr. 39,00     |                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år:          | kr. 22.958,88 |                                           |

#### 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.121 md./ 157.455 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.424 md./ 125.093 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: 12.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Mårvænget 2, 5400 Bogense  
 Kontantpris: kr. 2.375.000

 Sagsnr.: 72-X0000058  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 12.5.2025

**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:**

Ingen jf. sælger.

**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 |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.611.793,79 | 1.611.793,79  | 1.617.112,71  | DKK              | 2,74               | 97.505,40     | 27,75        | 7.82 |                     |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

**Sø- og Åbeskyttelseslinjer:**

Ejendommen ligger indenfor en sø- og åbeskyttelseslinjen.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.