

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



719 m² ø-idyl i særklasse – totalrenoveret liebhaveri på Bågå

Noret 12, Bågå – En enestående liebhaverejendom i egen tidslomme

På den lille, fredfyldte ø Bågå udbydes nu en sjældent udbudt liebhaverejendom, hvor ro, natur og arkitektonisk sammenhæng går op i en højere enhed. Øen har blot ca. 18 fastboende beboere og nås med en kort sejtur på ca. 28 minutter – og allerede her begynder oplevelsen af at træde ind i en anden rytme.

Ejendommen omfatter ca. 719 m² gennemrenoveret boligareal samt 167 m² garage/staldbygning. Hele ejendommen er totalrenoveret fra 2006 og frem med stor respekt for gårdens historie og oprindelige karakter, og der er løbende investeret i vedligeholdelse og modernisering – senest i 2023 med etablering af solceller. Derudover er der etableret jordvarme som en integreret del af boligens energiløsning.

Boligen er organiseret i flere fløje, der tilsammen skaber en sjælden fleksibilitet og rummelighed:

Hovedhuset rummer 2 soveværelser, 1 badeværelse samt 1 gæstetoilet og et åbent opholdsmiljø, hvor lyset og udsigten er i centrum.

Sidefløjen er indrettet med vaskerum, atelier/relax-område, motions- og spaafdeling samt bad og toilet – og et stort fælles alrum, der inviterer til samvær og fordybelse.

Den tredje fløj rummer 5 værelser samt 2 badeværelser, indrettet i de karakterfulde tidligere siloer. Alle værelser har egen udgang til små private terrasser. Køkkenet er placeret centralt i en mellemgang, som binder fløjene naturligt sammen.

På 1. sal findes et stort, åbent miljø samt yderligere badeværelse med toilet, og her er samtidig mulighed for at etablere flere værelser efter behov.

En helt særlig kvalitet ved ejendommen er, at alle rum har udsigt til det

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.

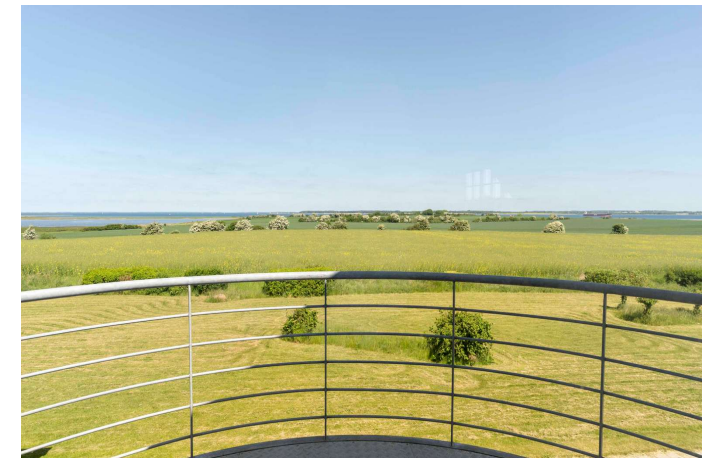
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

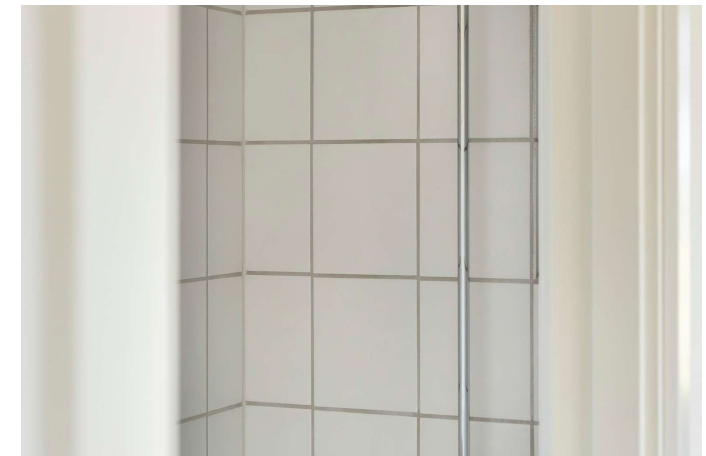
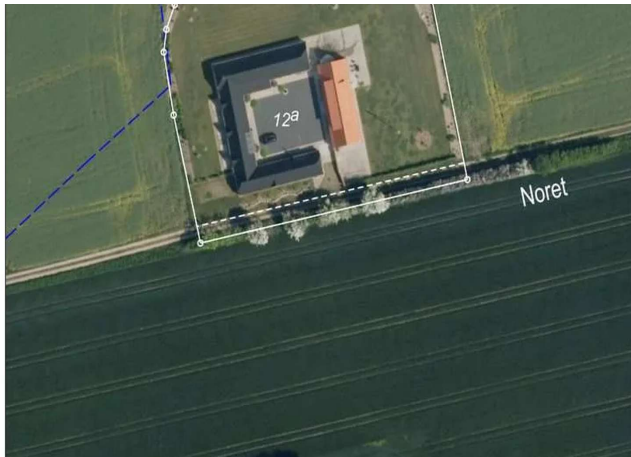


Liebe

Adresse: Noret 12, Båge, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

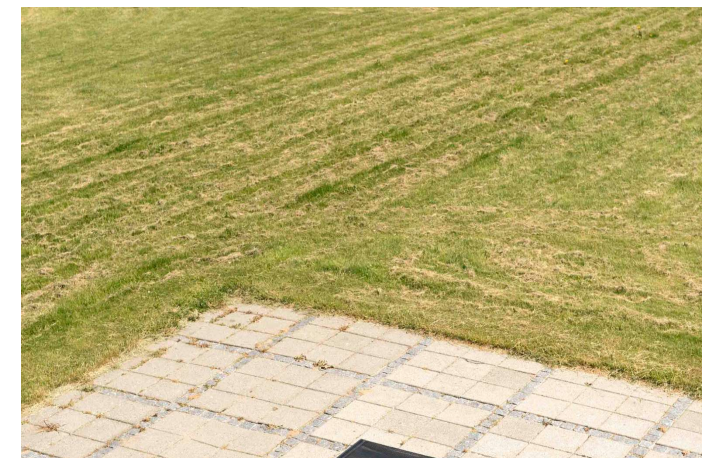
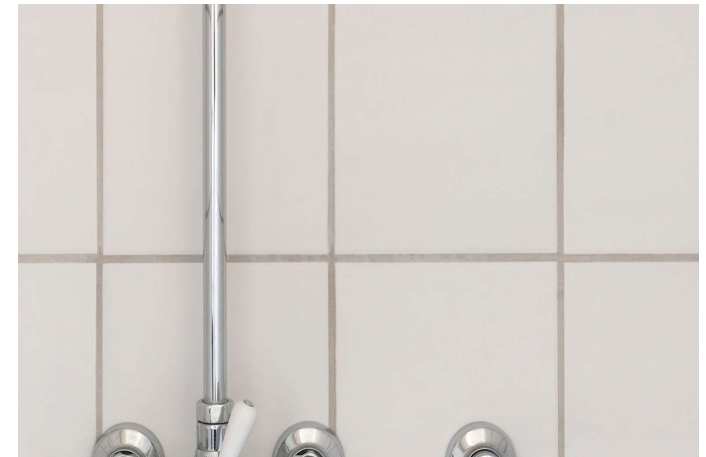


Liebe

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

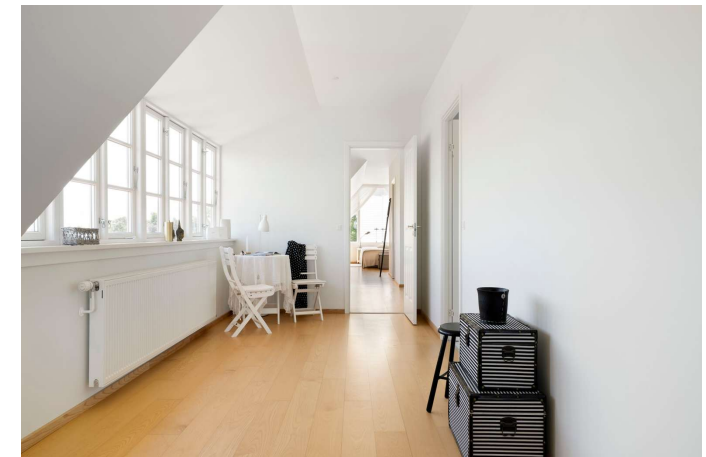


Liebe

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



Liebe

Adresse: Noret 12, Båggø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



Liebe

Adresse: Noret 12, Båggø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

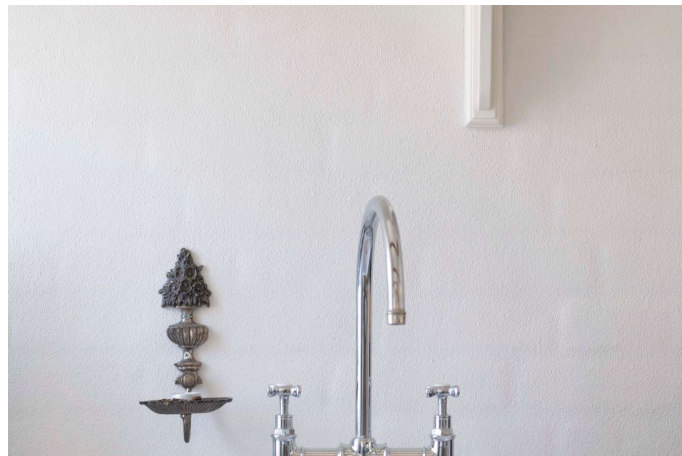


Liebe

Adresse: Noret 12, Bågø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

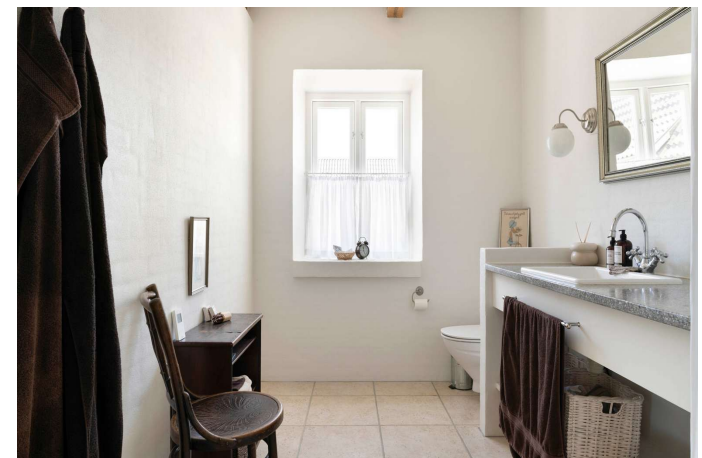


Liebe

Adresse: Noret 12, Båggø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



Liebe

Adresse: Noret 12, Bågård, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



Liebe

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026



Adresse: Noret 12, Bågø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Assens
Matr.nr.: 12a Bågø By, Bågø
BFE-nr.: 8032462
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1883/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.883.000
Grundværdi: 850.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.506.400
Grundlag for grundskyld: 680.000

Arealer**

Grundareal: 5.605 m²
- heraf vej 370 m²
Boligareal i alt: 719 m²
- heraf Sommerhus 340 m²
- heraf Sommerhus 379 m²
Øvrige arealer:
Garage: 167 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.08.1957 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 02.03.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 27C

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Noret 12, Båge, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Liebe

Adresse: Noret 12, Bågø, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.083	Kontantpris	kr.	6.498.000
Grundskyld	kr.	7.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Bundfældningstank tømning	kr.	1.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.000
Renovation	kr.	3.004	I alt	kr.	6.553.850
Rottebekæmpelse	kr.	500			
Forsikringer	kr.	18.151			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.554			

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.

Adresse: Noret 12, Bågå, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 4.879

Dato: 02.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.207.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Beskyttet natur

På ejendommen er områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer i arealer tæt på beskyttet natur kan kræve tilladelse fra kommunen, og beskyttelsen kan medføre begrænsninger for anvendelse og dyrkning af arealerne.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, hvilket kan medføre begrænsninger for byggeri, ændringer og anvendelse af arealet, og som udgangspunkt kræver myndighedstilladelse.