

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. 5.126

Dato: 04.08.2026



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

På den lille ø Bågå midt i Lillebælt ligger en sjælden liebhaverejendom, hvor stilhed, natur og arkitektonisk sammenhæng går op i en højere enhed. Øen tæller omtrent 18 fastboende, og færgen fra Assens lægger til efter en lille halv times sejlads. Allerede her begynder oplevelsen af at træde ind i en helt anden rytme, langt fra hverdagens larm, men med kort forbindelse til både fastlandet og en travl uge, hvis man ønsker det.

Sjælfuld renovering med respekt for historien

Den firelængede gård stammer oprindeligt fra 1883 og er i perioden fra 2006 og frem totalrenoveret med stor respekt for stedets karakter og sjæl. Det oprindelige murværk og den fortættede stemning omkring gårdspladsen er bevaret, mens komforten er bragt op på et helt nutidigt niveau. Der er løbende investeret i vedligehold og modernisering, og senest er der i 2023 etableret solceller, ligesom jordvarme indgår som en integreret del af boligens energiløsning. Resultatet er et sjælfuldt og elegant udtryk, hvor det historiske og det moderne mødes i et roligt tempo.

Hovedhuset og det rolige opholdsmiljø

Beboelsen er organiseret i flere fløje, der tilsammen udgør ca. 719 kvadratmeter, foruden en velholdt garage- og staldbygning på 167 kvadratmeter. Hovedhuset rummer to soveværelser, et badeværelse og et gæstetoilet samt et åbent opholdsmiljø, hvor lysindfaldet og udsigten over markerne er bærende elementer. Stuen er rolig og rummelig, og rumforløbet er disponeret, så landskabet uden for vinduerne aldrig opleves som langt væk. På 1. sal findes et stort, åbent miljø samt yderligere et badeværelse med toilet, og her er der mulighed for at etablere flere værelser efter behov.

Køkkenet som husets hjerte

Køkkenet er placeret centralt i en mellemgang, der binder fløjene naturligt sammen, og fungerer som hjertet i hele ejendommen. Rummet er holdt i en rolig og tidløs tone, hvor materialerne understreger gårdens charme og

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.

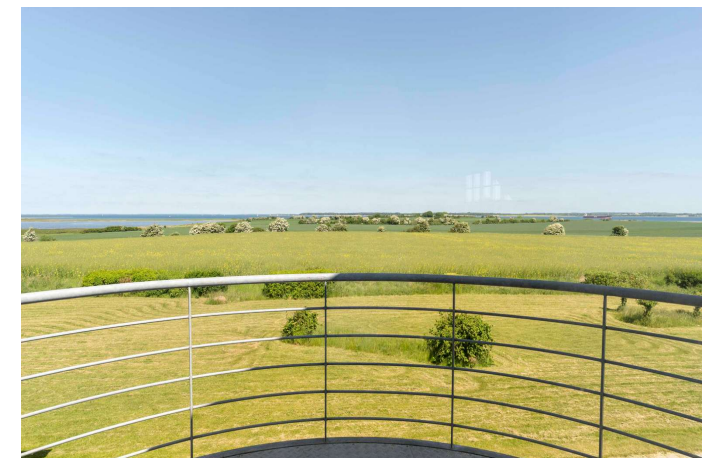
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

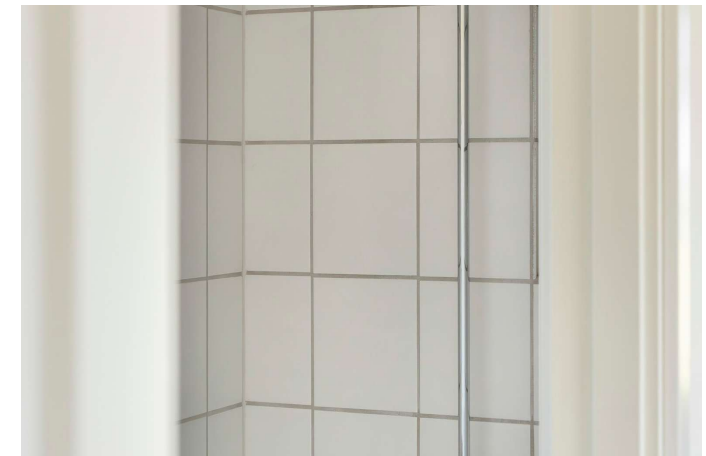
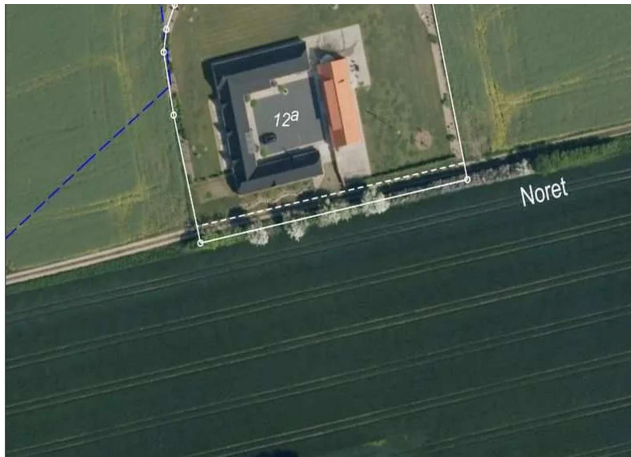


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

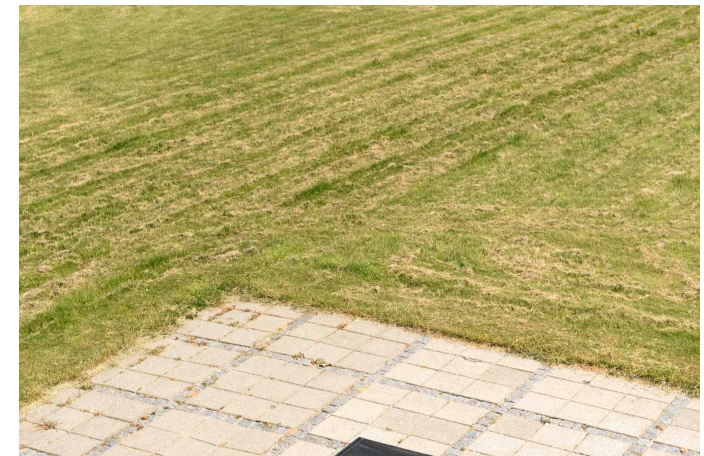
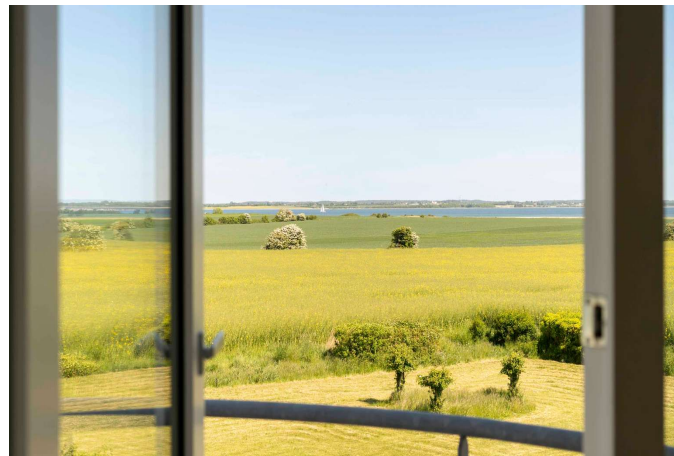


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

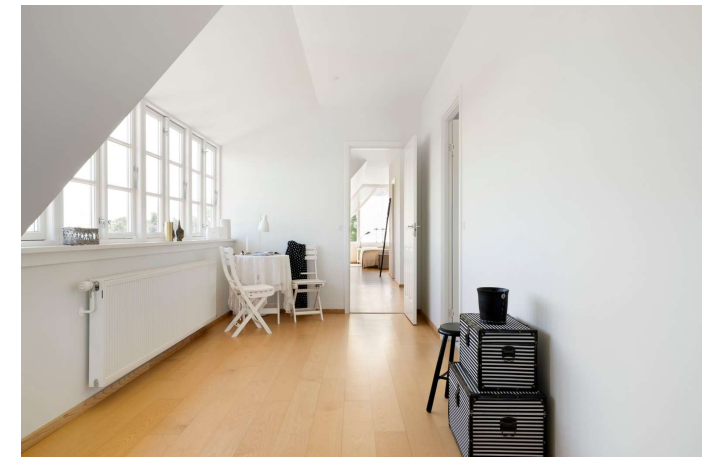
Dato: 04.08.2026



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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

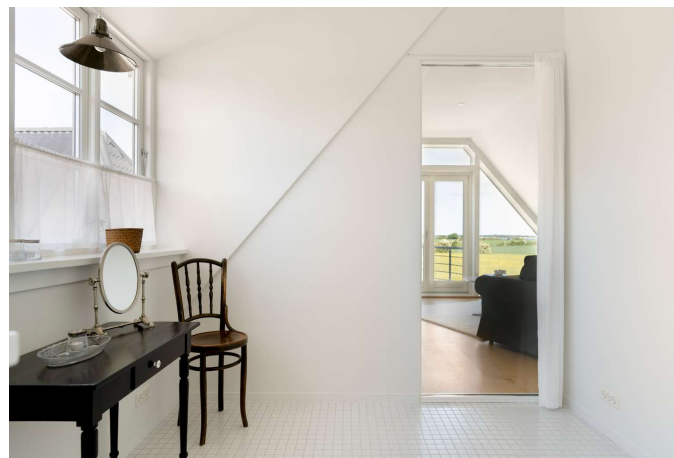


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

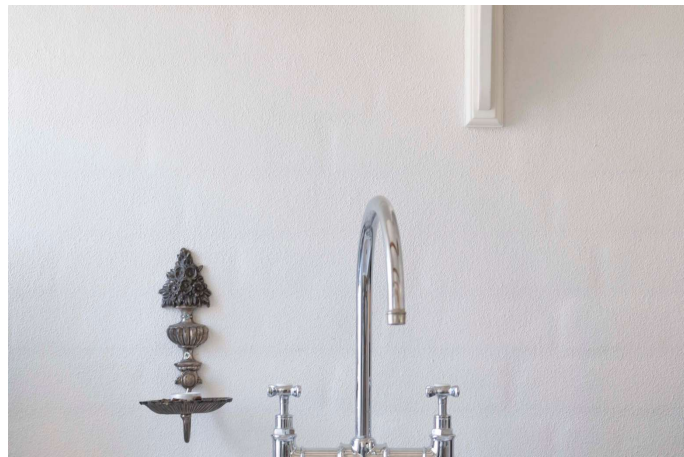


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

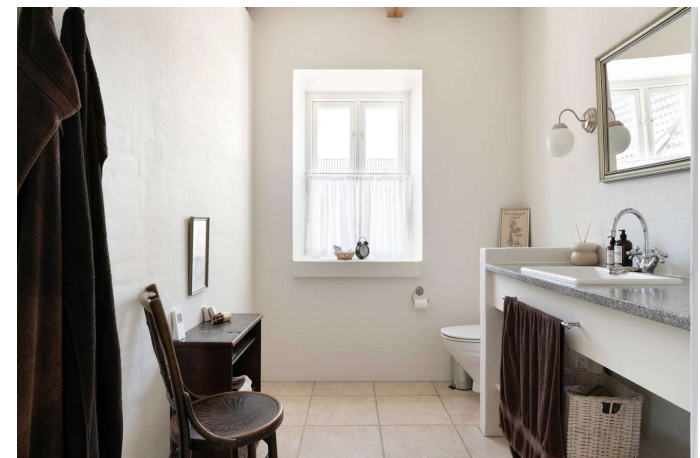


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

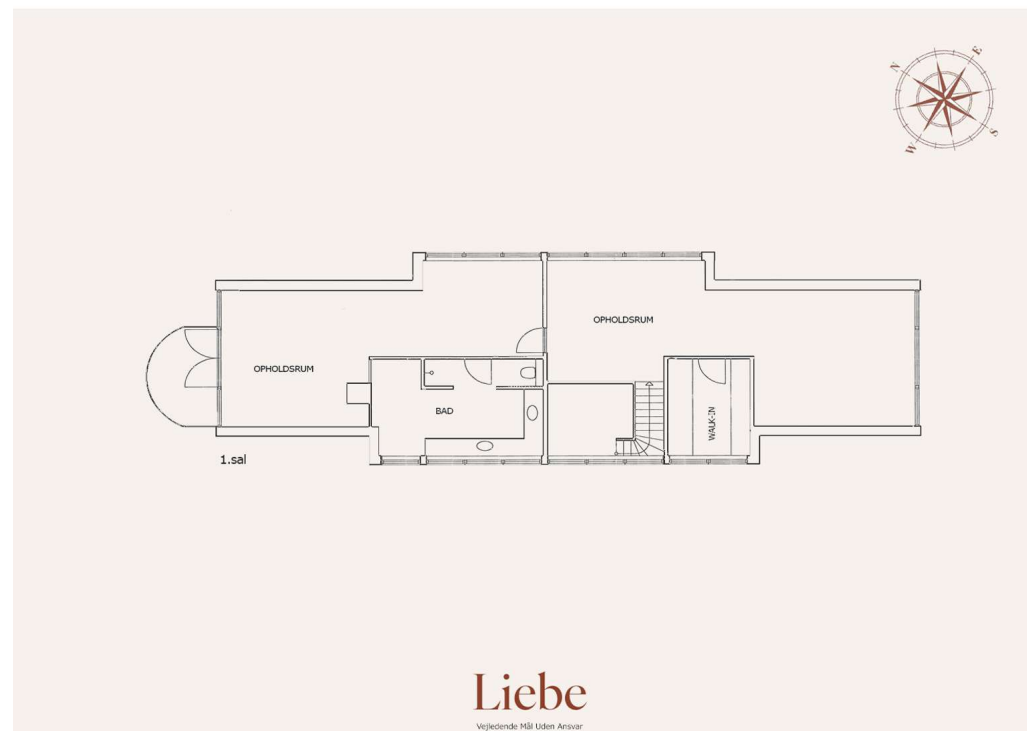


Liebe

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026



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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

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

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

** 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):

Ovn (Ilve, El), Kogeplade (Ilve, Gas), Emhætte, Køle/fryseskab (Miele, I minikøkken), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine, Tørretumbler (Miele), Køleskab (Miele), Fryser, Komfur (Keramisk, i minikøkken)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 131931
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 04.08.2026

<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.	29.532
Renovation	kr.	3.004	I alt	kr.	6.568.382
Rottebekæmpelse	kr.	308			
Forsikringer	kr.	18.151			
Adm. gebyr for jordflytning mm.	kr.	29			
Service/eftersyn - varmeanlæg	kr.	3.125			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 61.516			

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. 5.126

Dato: 04.08.2026

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 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.

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.