



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse

5800 Nyborg

| | |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS | 8.500.000 |
| UDBETALING | 425.000 |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 48.420 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT | 38.272 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 5.630 |
| BOLIGAREAL | 323 m ² |
| KÆLDERAREAL | 45 m ² |
| UDHUS | 35 m ² |
| GRUNDAREAL | 2,5708 ha |
| VÆRELSE | 9 |
| ANTAL ETAGER | 3 |
| BYGGEÅR | 1905/2005 |
| SAGSNUMMER | HE01488 |
| EJENDOMSTYPE | Lystejendom |
| ENERGIMÆRKE | C |

Når eventyr bliver til virkelighed

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: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Beskrivelse:

Billedskøn lystejeendom fra 1905 på 2,5 hektar jord - beliggende i smukt naturlandskab på strækningen mellem Nyborg og Kerteminde.

Der er ikke mange steder i Danmark, hvor idyllen er så udtalt, som den er på egnen her og der er ganske få ejendomme, der er så velbevaret og fyldt med sjæl som denne firlængede teglstens gård.

Møllegårdsvej nr 2 er en smuk og velbevaret firelænget lystejeendom fra 1905. Ejendommen består af stort stuehus på 323 kvadratmeter, og hertil kommer vinkelbygget sidebygning på 831 kvadratmeter med anneks der af sælger bruges til Air B&B og yderligere udbygninger.

Det første syn der møder jer, er den idylliske gårdsplads, de blomstrende træer og grønne buske. Ejendommen står smukt med oprindelige detaljer såsom kamtakket udspring under taget etc.

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: Henrik Ejby



Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Det charmerende ydre går igen inde i boligen, hvor I også kan glæde jer over et dejligt lysindfald. Plads er der rigeligt af. Her er både et stort, åbnet stuemiljø og i åben forbindelse med køkkenet, hvor der er en havedør ud til stor træterrasse. Her kan dele af Storebælt og Storebæltsbroen nydes og samtidig er der trin ned til yderligere en stenterrasse i haven.

Det store åbne køkken-miljø, med skjult spisekammer, falder smukt ind i den store stue - hvor man tydeligt kan se, at man er hjemme hos nogle helt særlige mennesker, der forstår at formidle på en fantastisk måde. Der er adgang til musikstuen, der også har sin egen trappe op til 1.salen.

Fra hovedindgangen, en unik entre, der i den grad giver stemning, allerede når man åbner døren og så går man videre ind ad dobbelt glasdør til de utrolige stueomgivelser.

Fra bagtrappen er et stort bryggers, med indgang til skabsrum, indgang til stort badeværelse og nedgang til kælder, og indgang til stuen.

Via smuk kvartsvingstrappe i stuen er der forbindelse til første sal. Heroppe venter en helt fantastisk flot og udnyttet 1.sal, med stort soveværelse med adgang til et endnu større smukt og anderledes badeværelse med kar og bruseafsnit, 2 virkelig store værelser og tv-stuen i gavlen ud mod Storebælt, hvor der er plads til fred og fordybelse. Her er trappenedgang til musikværelset.

De to af længerne er fuldt istandsatte. Her er utallige muligheder. her er bla. Et gæsteafsnit, der består af 2 værelser, køkken og stue, samt stort badeværelse. Pt. Bruger sælger det til AirB&B, men kan bruges til venner fra nær og fjern der besøger jer. Flere disponible rum i varierende størrelser, et er bla. meget større end lejligheden. Ekstra badeværelse og et ekstra toilet.

2 store værksteder, det ene med trægulv, og indskudt dæk. Alt er i super god stand og alt er muligt her.

Vognport bygningen, har plads til 3 biler, foruden 2 mindre disponible rum.

En gammel staldbygning er perfekt til havemøbler, haveredskaber m.m.

Grunden er på cirka 2,5 hektar, består af fredskov, park lignende have og et mindre åbent stykke jord. Det danner smukt rammen om hele ejendommen, hvor kun de åbne marker danner grænsen. Den vidunderlige have, med store gamle træer, der kaster de smukkeste skygger på den store græsplæne. Blomstrende buske, rosenbed og blomster, samt en lille sø, er givende for både dyr, skov og strand fugle. Her er rigtig mange gamle frugttræer, der giver en god høst. Der er også en dejlig idyllisk solterrasse, ved den gamle staldbygning. Der er mulighed for at dyrke det åbne stykke jord til egen grøn selvforsyning, hvis man vil det, eller bare sidde ved søen og iagttage fiskenes frie leg i vandet, hvis man da ikke hellere vil vandre en tur i ens egen skov. Her er fredfyldt og harmonisk, med de smukkeste solnedgange over de åbne marker.

Omgivelserne er også storslåede, der er kun 1 km vandretur til stranden via markveje, hvor man kan opleve solopgang over Storebælt, eller gå en tur omkring Nordenhuse, med badestrand og badebro. Her er mange muligheder for at bade i nærheden, eller gåture ved stranden. F.eks til Grønnehaven camping eller helt til Nyborg, hvor man bla. passerer er en stort offentlig grønt område ved vandet, med naturlegeplads, samt indhegnede dyr og fugle. Skovture i Præsteskov eller Juelsberg gods skovene.

Der er kun 15 min kørsel til Kerteminde og 12 min. til Nyborg. Begge byer har tilbagevendende, lokale festdage, eks. Middelalder, Kirsebær, Fjordens dag, havnefester o.m.m.

Begge byer har marinaer, golfbaner, koncertoplevelser, museer, gallerier og andre kulturoplevelser.

Ydermere er der kort vej til stationen i Nyborg og kort vej til Motorvejen.

Dette er kort fortalt en helt unik ejendom, med en god central placering i landet og i et af Danmarks smukkeste naturområder.

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Stuehus



Parken



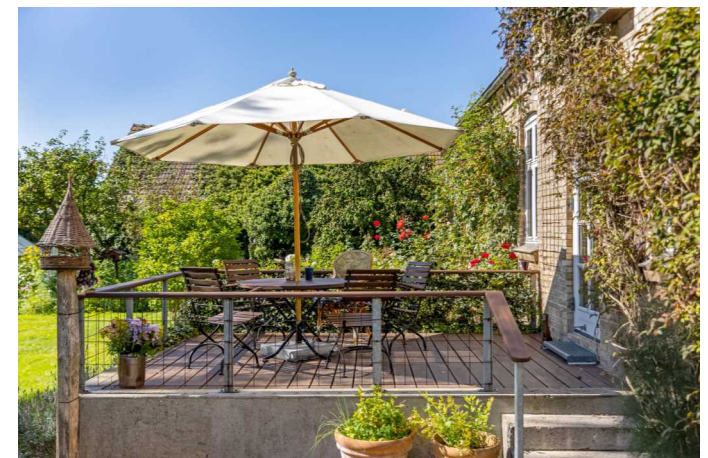
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

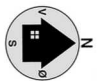
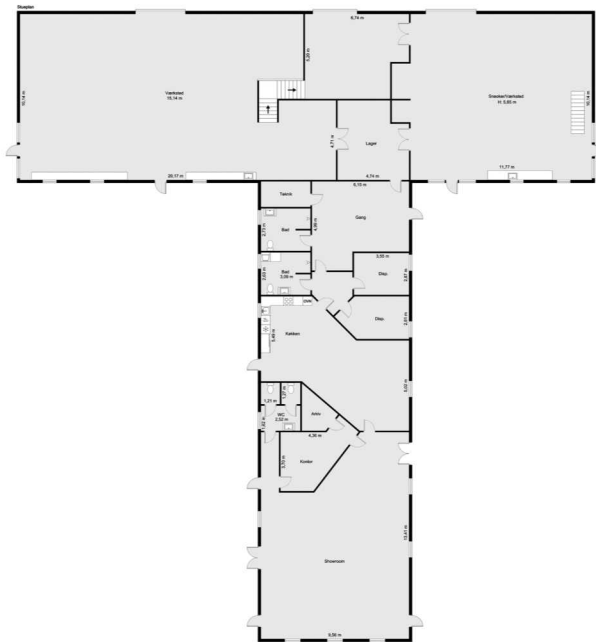


Ejendommen & omgivelserne

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
 Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

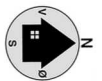
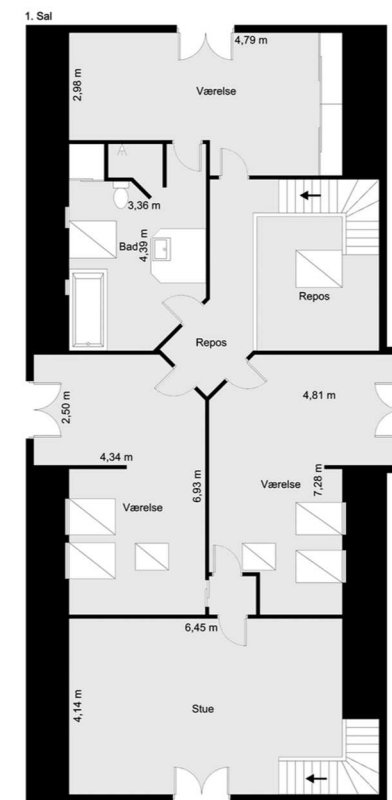
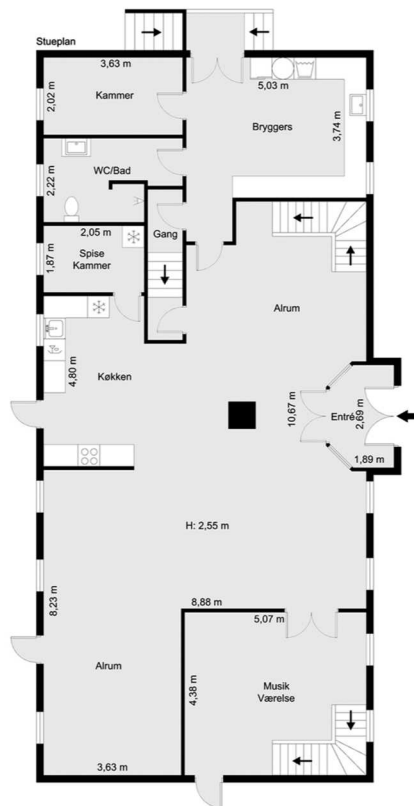


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
 Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

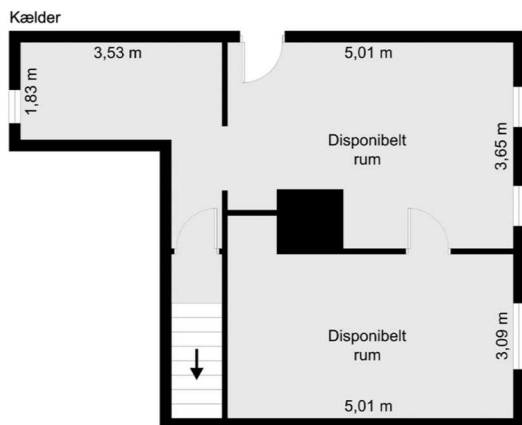
LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

10 o Aunslev By, Aunslev
10 a Aunslev By, Aunslev

Arealer i alt

Areal

0,2895 ha

2,2813 ha

2,5708 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Fredskovpligtigt areal 1,5000 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

| | Areal | Heraf boligareal |
|---------------------|---|--------------------|
| | 35 m ² | |
| Nr. 2 | Møllegårdsvej 2 - Bygning i 1 plan med 2 bad/ 3 toilet-køkken og værksted | 292 m ² |
| Nr. 3 | Møllegårdsvej 2 | 127 m ² |
| Nr. 4 | Møllegårdsvej 2 - Snedkersal - indskuddetage på 112 m ² | 427 m ² |
| Nr. 5 | Møllegårdsvej 2 - Garager | 153 m ² |
| Bygningsareal i alt | <u>1.034 m²</u> | |

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Ja Nej

Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen påbud jf. Ejendomsdatarapportern

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Tilfalder ejeren.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Tilfalder ejeren.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Ja/Ja.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja Nej

Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej



Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomstype: | Lystejendom |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Nyborg |
| Matr.nr.: | 10 o Aunslev By, Aunslev m.fl. |
| BFE-nr.: | 7277004 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vand: | Alment vandværk |
| Vej: | Offentlig |
| Kloak: | Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav |
| Varmeinstallation: | Varmepumpe |
| Opført/ombygget år: | 1905/2005 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 2.350.000 kr. |
| Grundværdi: | 304.500 kr. |
| Evt. ejerboligværdi: | 1.950.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.950.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 304.500 kr. |

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

Arealer*

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør: | 2,5708 ha |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 192 m ² |
| Kælderareal: | 45 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 131 m ² |
| Boligareal i alt: | 323 m ² |
| Andre bygninger: | 1.034 m ² |
| - heraf driftsbygninger m.v. | 999 m ² |
| - heraf Udhus | 35 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kopi af tingbogsattest kan rekvireres.

Nr. 1 lyst d. 14.01.1911 lbnr. 928061-35 Tillægstekst Dok om drænsledning
Nr. 2 lyst d. 21.10.1922 lbnr. 928062-35 Tillægstekst Dok om en jordvold
Nr. 3 lyst d. 13.11.1979 lbnr. 928063-35 Tillægstekst Dok om transformestation/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 10.07.1986 lbnr. 928064-35 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv,
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 35_F-I_266
Nr. 5 lyst d. 17.08.2012 lbnr. 1003809665 Filnavn:
6b468f37-bde4-4f18-8dc5-1850287a4924

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 17.536,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om elrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.945 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 8.500.000 |
| Grundskyld | kr. | 8.474 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 52.850 |
| Husforsikring | kr. | 19.448 | I alt | kr. | 8.552.850 |
| Renovation | kr. | 3.375 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 254 | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og | | |
| Tømning af hustank | kr. | 1.363 | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Leasing af varmepumpe | kr. | 24.700 | | | |

Ejerudgift i alt 1 år

67.559

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/nettoydelelse 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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.420 md./ 581.045 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.272 md./ 459.261 år v/27,30%
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: 11.05.2024

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: 1/8 - 1/2

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: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
 Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

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:

Ingen.

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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F5K FlexLån® | Kontantlån | 706.182 | 704.703 | 706.110 | DKK | 0,22 | 93.149 | 10,25 | 5,77 | | | Nej | |
| Realkredit Danmark/F5K FlexLån® | Kontantlån | 1.386.541 | 1.383.811 | 1.385.659 | DKK | 0,24 | 104.825 | 20,25 | 4,81 | | | Nej | |

Tilbehør:

Hårde hvidevarer i boligdelen: Matsui Mikrobølgeovn 2019, LG skabsfryser 2022, Ariston gasdkomfur 2005, Siemens opvaskemaskine 2022, Gorenje køleskab 2005, Thermex emhætte 2005, Frigor kummefryser 2005, Quooker 2017, Simens tørretumbler 2018, Bosch vaskemaskine 2019,

Hårde hvidevarer i AIRBNB: Schott glaskeramisk kogeplader 2021, Bosch emhætte 2005, Siemens ovn 2020, Panasonic microbølgeovn 2010, Euromatic køleskab 2010, opvaskemaskine 2010, Gram vaskemaskine 2019

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. 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, 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, 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.

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt? Ja

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift.

Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger vedr. fredskov er indhentet d. 12. september 2023

Matr.nr. 10a Aunslev By, Aunslev

Er matriklen pålagt fredskovpligt? Ja

Areal med fredskov. 15.000 m²

Omfang med fredskov på matriklen. delvis



HENRIK EJBYS Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Møllegårdsvej 2, Skaboeshuse, 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: HE01488
Ejerudgift/md.: kr. 5.630

Dato: 11.05.2024

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen? Ja

Matr.nr. 10o Aunslev By, Aunslev

Er der beskyttede naturtyper på matriklen?

..... Ja

Områder på matriklen:

Naturtype.....

..... Sø (1 stk.)

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?

Ja

Matr.nr. 10a Aunslev By, Aunslev

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Ejendommen er ikke omfattet af reglerne for tilstandsrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Der er udarbejdet byggeteknisk gennemgang.



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Henrik Ejby Indehaver

Mobil: 20836328
E-mail: henrik@henrikejby.dk