

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: Odensevej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Højtliggende villa med tagterrasse og udsigt

På en fantastisk placering i Svendborg udbydes denne villa med flere højdepunkter. Ét er den fremragende udsigt, der opleves fra tagterrassen, og noget andet er de mange spændende detaljer. Glæd jer blandt andet til tre værelser, et køkken-alrum, en dagligstue og en udestue. Villaen er hulmursisoleret i 2022, mens året efter bød på udvendig maling og rensning af taget.

Det ultimative samlingspunkt

Det bliver nemt at nyde hinandens selskab uanset, hvad I foretager jer, for køkken-alrummet og stuen ligger i åben forbindelse. Køkkenet har spiseplads, og en hvælving leder ind i stuen, hvor pejsen understreger den hyggelige atmosfære. Tilstødende opholdsmiljøet ligger udestuen med rustikke sten, pejs og ovenlys.

God indretning

Stueetagen afrundes af et lyst og indbydende badeværelse med topmonteret håndvask og bruseniche, og tager I turen til førstesalen, ankommer I til en regulær soveafdeling med tre værelser, hvoraf det ene har adgang til tagterrassen.

Under åben himmel

Udemiljøet når nye højder i den skønne, lukkede have med flere solkroge og plads til børneleg. Den store tagterrasse med tilhørende hegn og trappe er fra 2022 og bliver et hit gennem sommeren med sol fra sydvest og udsigt over byen.

Tæt på det hele

I bosætter jer centralt i byen med under en kilometer til indkøbsmuligheder i og omkring Svendborg Center, skole, daginstitution og Margrethelund Skoven. Afstanden til midtbyen er ligeledes overskuelig, og endelig har I nem adgang til Svendborgmotorvejen.

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.

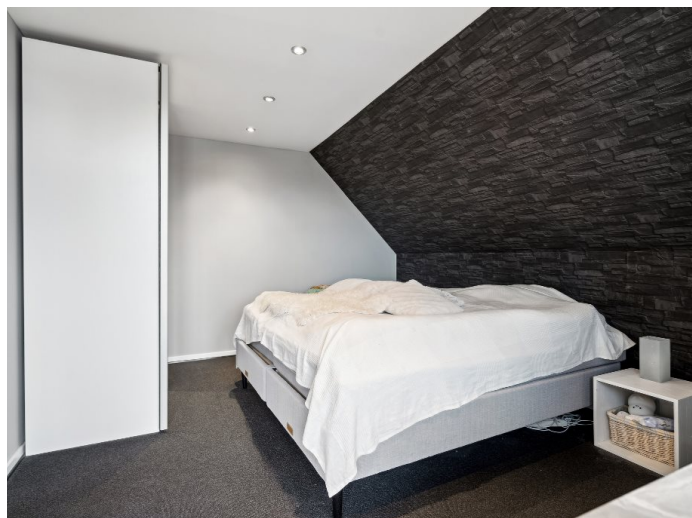
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Chris Morthorst

Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025



Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

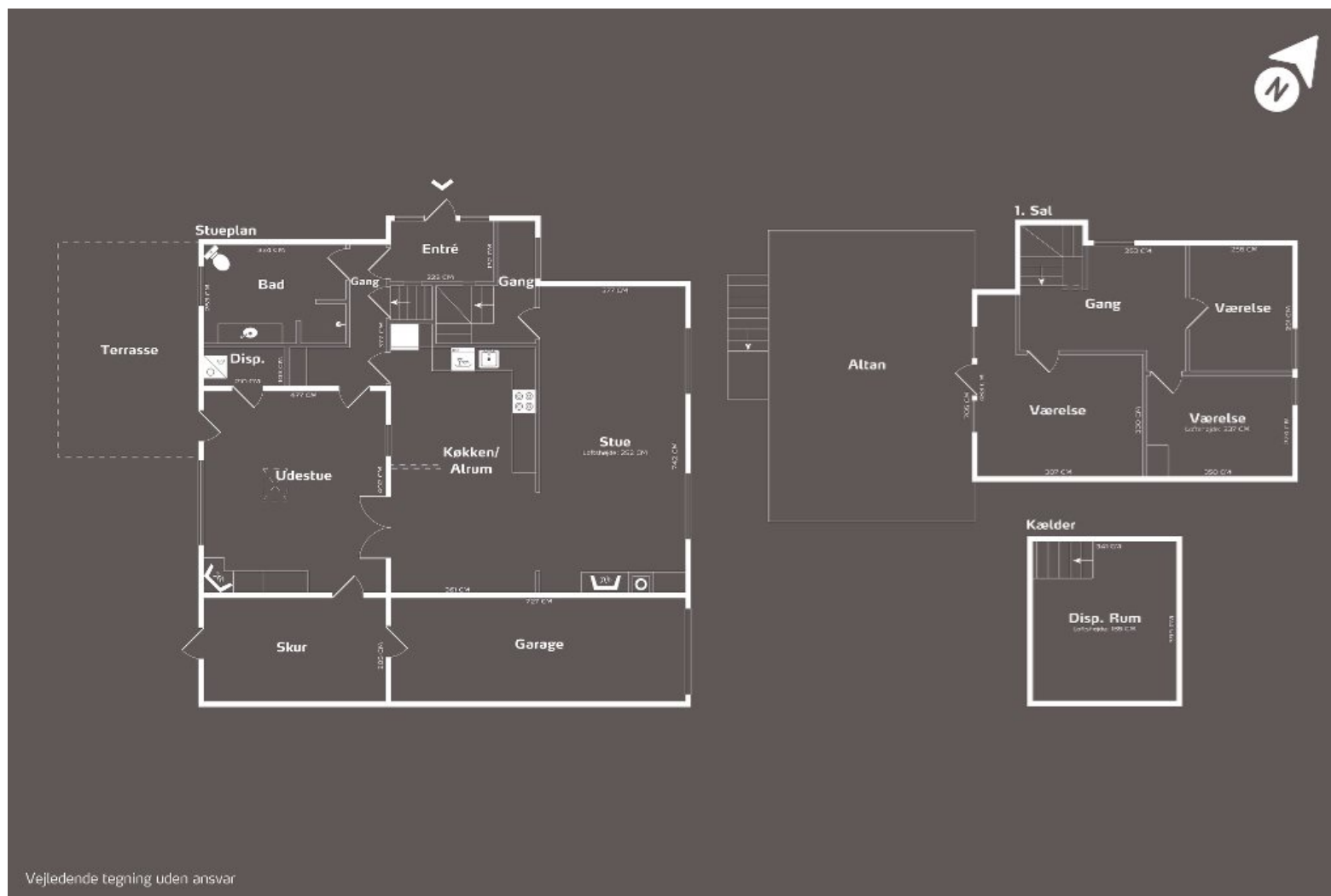
Dato: 12.4.2025



Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025



Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
 Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 20an Sørup, Svendborg Jorder
 BFE-nr.: 5499383
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Off.
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1930 / 2005

Arealer*

Grundareal udgør:	641 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	118 m ²
-heraf Udestue	29 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
-heraf Garage	27 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.2.1926 Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv
 7.11.1951 Dok om byggelinier mv
 8.2.1982 Dok om fjernvarme/anlæg mv,
 24.4.1997 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.645.000,00
 Grundværdi: 520.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.000,00
 Grundlag for grundskyld: 416.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Gram
 type: Komfur mærke: Voss
 type: Indbygningsovn mærke: Voss
 type: Køleskab mærke: Bauknecht
 type: Opvaskemaskine mærke: Asko
 type: Mikrobølgeovn mærke: Ideline
 type: Vaskemaskine mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025

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: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser følgende varmekonsum i 2023 i KR: 13.820,86

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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har kategori 7 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Skovbyggelinje:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 46-X0001437
 Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.711,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.661,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring GF forsikring	kr. 5.463,58	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse 2024	kr. 103,93	I alt
Renovation anslået	kr. 3.350,00	
Skorstensfejer 2024	kr. 437,57	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.727,68	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.018 md./ 120.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.937 md./ 95.244 år v/ 27,32 %

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: 12.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Odensevej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.795.000

 Sagsnr.: 46-X0001437
 Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 12.4.2025

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

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,88			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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