

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: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025



Beskrivelse:

Godt, gedigent hus i Svendborg Vest

I den vestlige del af Svendborg finder I denne fine og pæne etplansvilla, hvor I ikke alene får korte afstande til alle hverdagens gøremål, men også kan se frem til en velkomponeret planløsning i form af tre værelser og et stort opholdsrum. Haven er der heller ikke en finger at sætte på.

Lyst og indbydende

Hjemmet centrerer sig omkring den anseelige stue. Ind ad det brede vinduesparti strømmer rigelige mængder sollys, og loftet er ført til kip. Der er med andre ord en fortrinlig stemning, og indretningsmulighederne er ligeledes gode.

Rumfordelingen

Det samlede beboelsesareal er på 85 perfekt udnyttede kvadratmeter, og foruden stuen råder I over et nydeligt køkken, et praktisk bryggers og et badeværelse med bruseniche. Det hele afrundes af de tre nævnte værelser.

Sol i haven

Haven vender behageligt for solen, hvorved I altid kan finde både sol og skygge. I baghaven er der plads til leg og boldspil, og på den overdækkede terrasse foran stuen er der også fine forhold. Slutteligt har I en garage og et værksted.

Korte afstande

I kommer til at bo helt tæt på alle de faciliteter, der får dagligdagen til at gå op i en højere enhed. Inden for en radius af bare 750 meter kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er placeret tæt på grønne områder og skov. Der er heller ikke langt til midtbyens charmerende gader, og hvis I skal pendle, er den nemme adgang til motorvejen også meget værd.

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 Bruun

Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025



Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025



Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025



Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
 Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 20dx Sørup, Svendborg Jorder
 BFE-nr.: 5499470
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Svendborg vand
 Vej: Off.
 Kloak: Off.
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør:	704 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Carport	30 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.1.1962 Dok om hegn, hegnsmur mv
 13.11.1975 anm byrder Dok om benyttelse af mur i skel til carport mm
 5.2.1982 Dok om adgangsbe grænsning mv,
 11.5.1984 Dok om fjernvarme/anlæg mv,
 24.4.1997 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.173.000,00
 Grundværdi: 723.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 938.400,00
 Grundlag for grundskyld: 578.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseseab mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Komfur mærke:
 type: Ovn mærke:
 type: Kogeplade mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum i år 2024 kr. 10.823

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, risiko for støv

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.

Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 46-X0001638
 Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.785,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.090,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Tryg, anslået	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrskompensation 2025	kr. 131,50	I alt
Renovation anslået	kr. 3.355,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.362,34	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.815 md./ 105.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.989 md./ 83.873 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: 6.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ole Rømers Vej 17, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

 Sagsnr.: 46-X0001638
 Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 6.6.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	911.000,00	911.000,00	775.261,00	DKK	2,00	27.898,48	24,25	4,31				