

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: Højsagervej 17, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001430
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025



Beskrivelse:

Opdateret villa med udsigt over landskabet.

Kom med til Højsagervej 17 i Gudme, hvis I har udsigt og komfort øverst på ønskelisten. Her skal I nemlig præsenteres for en villa, der så sent som i 2023 er opdateret med et Svane-køkken. Planløsningen er god, og det samme er udsigten, da matriklen ligger klos op ad bakken med græssende får.

I bosætter jer på et lukket vænge med gåafstand til skole, indkøbsmuligheder og mere til. Velkommen indenfor.

Køkken-alrummet har fået en opdatering i 2023, og resultatet taler for sig selv. Elegante elementer fra Svane pryder nu omgivelserne, og på gulvet her såvel som i stuen er det smukke træplanker, der sætter den høje standard. Alt er desuden malet i lyse, moderne farver i nyere tid, hvor også brændeovnen er installeret.

Huset har generelt en rigtig god planløsning, så de 180 etagemeter faktisk føles af mere. I tillæg til køkken-alrummet får I således også en skøn stue med udgang til terrassen samt flere gode værelser, et badeværelse, et toilet og bryggers.

I den anvendelige kælder finder I tilmed både vinrum og værksted.

Haven indeholder masser af hyggelige kroge såsom de to terrasser, der fordeler sig på hver side af huset. I har derfor rig mulighed for at opsøge de helt rette temperaturer og vejrforhold med udsigt til fårene på højen. Ude finder I også både drivhus, carport, brændeskur samt en stor garage.

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: Højsagervej 17, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001430
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025



Adresse: Højsagervej 17, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 1.295.000

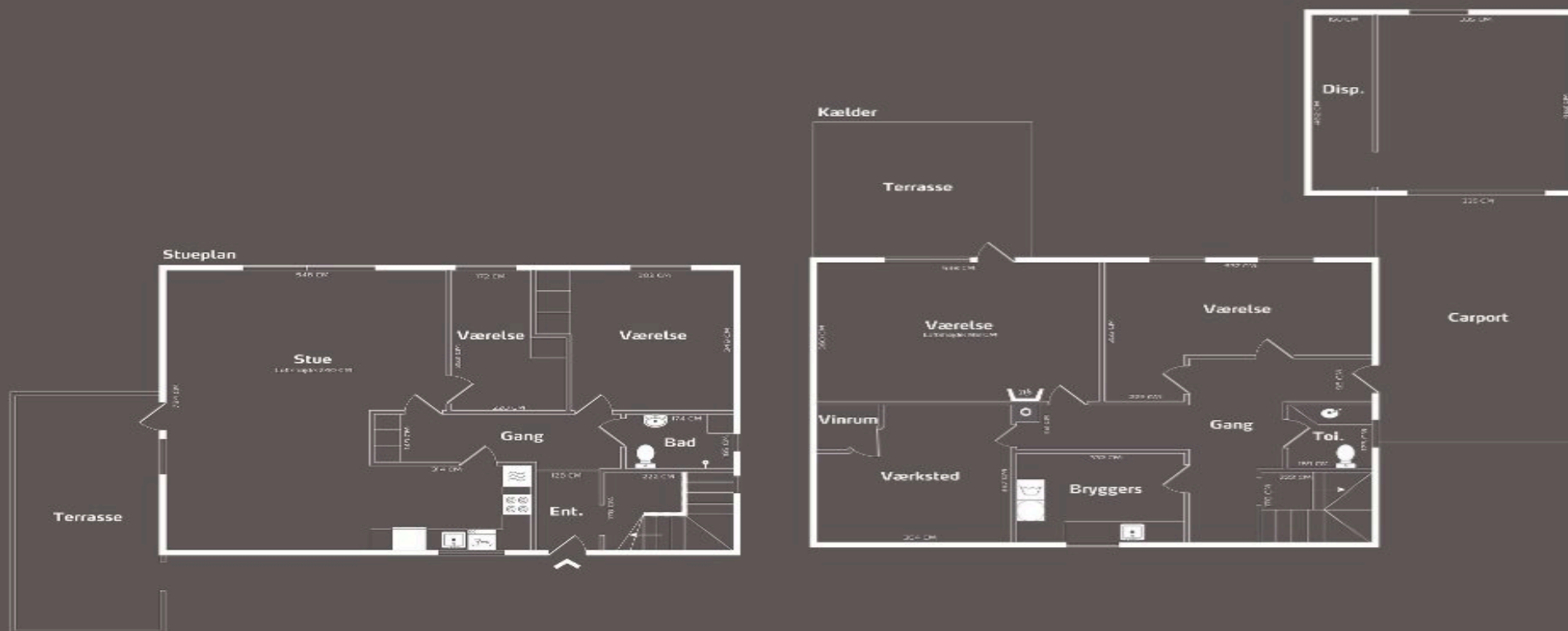
Sagsnr.: 46-X0001430
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025



Sagsnr.: 46-X0001430
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højsagervej 17, 5884 Gudme
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001430
 Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 59t Gudme By, Gudme
 BFE-nr.: 3025441
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Off.
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 1.562.000,00
 Grundværdi: 417.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.249.600,00
 Grundlag for grundskyld: 333.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	763 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	90 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Carport	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.3.2023 Deklaration om kloakledning
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Køleskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højsagervej 17, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001430
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det faglige hus 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.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Brændeovne:

Der findes 2 brændeovne på ejendommen. Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003. Sælger oplyser, at brændeovn i stuen er fra år 2023. Brændeovn i kælder er fra efter 2003.

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: Højsagervej 17, 5884 Gudme
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: 46-X0001430
 Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.372,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 2.936,00	kr. 1.295.000,00
Husforsikring	kr. 5.276,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Skadedyrskækæmpelse 2024	kr. 73,59	kr. 7.500,00
Renovation	kr. 3.250,00	Tinglysningsafgift skøde
Skorstensfejer 2024	kr. 871,15	kr. 9.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.779,70	I alt
		kr. 1.312.150,00
		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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.296 md./ 87.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.769 md./ 69.230 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: 30.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Højsagervej 17, 5884 Gudme
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: 46-X0001430
 Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 30.1.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	947.296,91	947.296,91	947.296,91	DKK	5,00	68.651,24	28,75	9.48	0			