

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: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig villa med god dobbeltgarage

I Hesselager lidt nordøst for Svendborg finder I denne fine villa fra 1908. Boligen rummer 114 kvm, hvor stueplanet består af to værelser, et badeværelse, et spisekøkken, et bryggers og en stue, mens førstesalen bidrager med endnu et værelse. Hertil får I en mindre kælder og en grund på 690 kvm med en stor dobbeltgarage, et skur, græsplæne og terrasse. Endelig kan I se frem til en beliggenhed nær alt til hverdagen.

Køkkenet og stuen

Spisekøkkenet har en rigtig fin størrelse, og bag de hvide fronter er der masser af opbevaringsløsninger. I stuen oplever I et rummeligt, indretningsvenligt opholdsmiljø, hvor I nemt får plads til sofamøbler og et større spisebord til festlige begivenheder.

Værelserne og badeværelset

Tre værelser i alt giver jer mange indretningsmuligheder, og det største af dem på førstesalen har indbyggede spots i loftet og et skønt lysindfald fra både øst og vest. Badeværelset med muret bruseniche findes ved siden af bryggerset, hvor I finder I ekstra opbevaringsplads.

Udelivet

Haven er behageligt omkranset af hæk, og ved dobbeltgaragen er der en overdækket terrasse, hvor udendørslivet kan nydes i næsten alt slags vejr. Mellem huset og garagen er der en sydvestvendt fliseterrasse med masser af sol, og foran ejendommen er der god plads til parkering af flere biler.

Få det hele i Hesselager

Med en beliggenhed som denne kan I se frem til at have alle hverdagens praktiske fornødenheder inden for nær rækkevidde. I kan gå til bussen, fodboldbanerne og indkøbsmuligheder, mens lægehus, skole og dagtilbud kan nås på en kort cykeltur. Derudover er hele byen omkranset af smuk natur, og på bare 20 minutter i bil kommer I til Svendborg, som har et bredt udvalg af butikker, spisesteder og kulturelle oplevelser.

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: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025



Adresse: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025



Adresse: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025



Adresse: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
 Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 24ce Hesselager By, Hesselager
 BFE-nr.: 3025857
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Off.
 Kloak: Off.
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1908 / 2000

Arealer*

Grundareal udgør:	690 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	10 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Garage	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.2.1900 Dok om vej mv
 6.8.1908 Dok om vej mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 813.000,00
 Grundværdi: 754.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 650.400,00
 Grundlag for grundskyld: 603.200,00

* 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/fryseskab mærke: Gorenje
 type: Kogeplade mærke: Gorenje
 type: Emhætte mærke: Blomberg
 type: Indbygningsovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 16.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Sø- og Åbeskyttelseslinjer:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 46-X0001661
 Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.317,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.308,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Topdanmark	kr. 4.828,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 159,68	I alt
Renovation Anslået	kr. 3.350,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.962,72	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: 7.227 md./ 86.724 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.724 md./ 68.693 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: 24.4.2025. 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: Fruens Alle 4, 5874 Hesselager
 Kontantpris: kr. 1.295.000

 Sagsnr.: 46-X0001661
 Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 24.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	661.827,21	661.827,21	566.855,01	DKK	1,00	48.737,21	16,25	14,57				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen ligger indenfor en sø- og åbeskyttelseslinjen. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.