

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: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Renoveret villa til den store børnefamilie

Det er en stor, velholdt og velindrettet villa, der venter jer her i Vejstrup få kilometer fra Svendborg. Udover en moderne bolig, hvor I får fire værelser, et badeværelse, to disponible rum, et stort spisekøkken med bryggers og en endnu større stue, venter flere indretningsmuligheder i udbygningen, som er med carport og værksted. Der medfølger også en imponerende udestue og en skøn have.

Rum til samvær

To sammenhængende stuer med loft til kip og ovenlysvinduer udgør boligens primære opholdsrum, hvor I får god plads til at indrette hyggelige sektioner. Også køkkenet, som fremstår flot og funktionelt med rum til en spiseplads, er ideelt til samvær side om side med madlavningen.

Masser af rum

Med hele fire værelser og to brugbare, disponible rum er der næsten ingen grænser for indretningsmulighederne. Frem for alt er der plads til den store, sammenbragte familie, men også hobbyrum, kontor og gæsteværelse er oplagt.

Herlig have

Udestuen er oplagt til store sammenkomster og livsfejring, men I kan også skabe en oase af et orangeri med planter og loungemøbler. Hertil danner haven en dejlig ramme om udelivet, hvor græsplænen er perfekt til boldspil og leg.

Landligt og bekvemt

I bosætter jer i et trygt og naturskønt landsbymiljø i Vejstrup, hvor idyllen råder, og naturen er nærværende. Villaen ligger midt i byen få skridt fra kirken og forsamlingshuset, og I får også kort gåafstand til Vejstrup Ådal. Derudover kan I nemt tilgå skole og andre fornødenheder i Skaarup, især fordi bussen holder lige uden for hoveddøren, og samtidig når I hurtigt flere af byens tilbud i Svendborg.

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: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025



Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025



Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025



Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 31a Vejstrup By, Vejstrup
BFE-nr.: 3032945
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Off.
Kloak: Off.
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal udgør: 950 m²
- heraf vej: 70 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 161 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Andre bygninger: 44 m²
-heraf Carport 27 m²
-heraf Udhus 17 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.6.1930 Dok om byggelinier mv
23.12.2002 Dekl vedr udvidelse af landevejen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 920.000,00
Grundværdi: 368.600,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 736.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Blomberg
type: Kogeplade mærke: Blomberg
type: Indbygningsovn mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025

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.: 8.700,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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: C

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.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn 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. Jf. energimærke vurderes brændeovn til at være fra før 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 46-X0001401
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.753,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 5.378,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.216,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrskompensation 2025	kr. 183,26	I alt
Renovation anslået	kr. 3.350,00	
Skorstensfejer 2025	kr. 448,87	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.329,73	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.100 md./ 97.201 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.417 md./ 77.007 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Landevejen 14A, 5882 Vejstrup
 Kontantpris: kr. 1.450.000

 Sagsnr.: 46-X0001401
 Ejerudgift/md.: kr. 1.861

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	886.638,35	886.638,35	700.222,64	DKK	1,00	44.987,50	25,75	6.72	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.