

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: Bjerregårdstoft 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Nyere villa med andel i fælles badebro

Lad turen gå til skønne Thurø, hvor denne flotte etplansvilla fra 2015 imponerer med æstetiske og funktionelle løsninger, en glimrende planløsning for børnefamilien samt en fantastisk beliggenhed nær vandet. Taget er renset og algebehandlet, varmekildeforbruget er lavt, og et BWT-anlæg giver blødt vand. Inden døre byder rammerne på et køkken-alrum og en dagligstue en suite, fire værelser, to badeværelser og et bryggers. Haven er solrig og nem at holde, og der er kun 140 meter til fællesarealet - og der er tale om et skønt fællesareal med bådplads og badebro.

Det samlende miljø

Husets hjerte og der, hvor I samles, udgøres af et smagfuldt køkken med hvide fronter, bordplader og sågar emhætte. Den brede halvø giver eminente rammer om madlavningen, og udgangen til terrassen gør serveringen under åben himmel nem og hurtig. Alrummet og stuen giver plads til hyggelige stunder, og lysindfaldet er suverænt.

God indretning

Med fire værelser og to badeværelser får børnefamilien ideelle rammer i hverdagen, og forældresoveværelset har sågar eget badeværelse. Bryggerset har indgang fra carporten og ligger tæt på køkkenet, hvilket er yderst praktisk i hverdagen.

En dejlig have

Den sydvendte nyere terrasse udgør et solrigt opholdssted i sommerhalvåret, og hertil er der en markise samt en overdækket fliseterrasse med dejlig skygge til de varmeste dage på året. Baghaven er indhegnet, og fortil er der en dobbelt carport, en indkørsel med stampet, knust tegl og beton samt skærver og dræner under det hele.

Mellem vand og by

Det bliver en fornøjelse på daglig basis året rundt at have andel i et fællesareal med badebro. Som tillæg til de forfriskende svømmeture er der bordbænkesæt, bålsted, legehus, et isoleret skur og en gyngesæt i et træ samt en umådeligt skøn udsigt over Thurø Sund og Tåsinge. Udover nærheden til vandet får I også kort til idrætsfaciliteter, offentlig transport, Thurø Skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

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: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025



Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025



Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

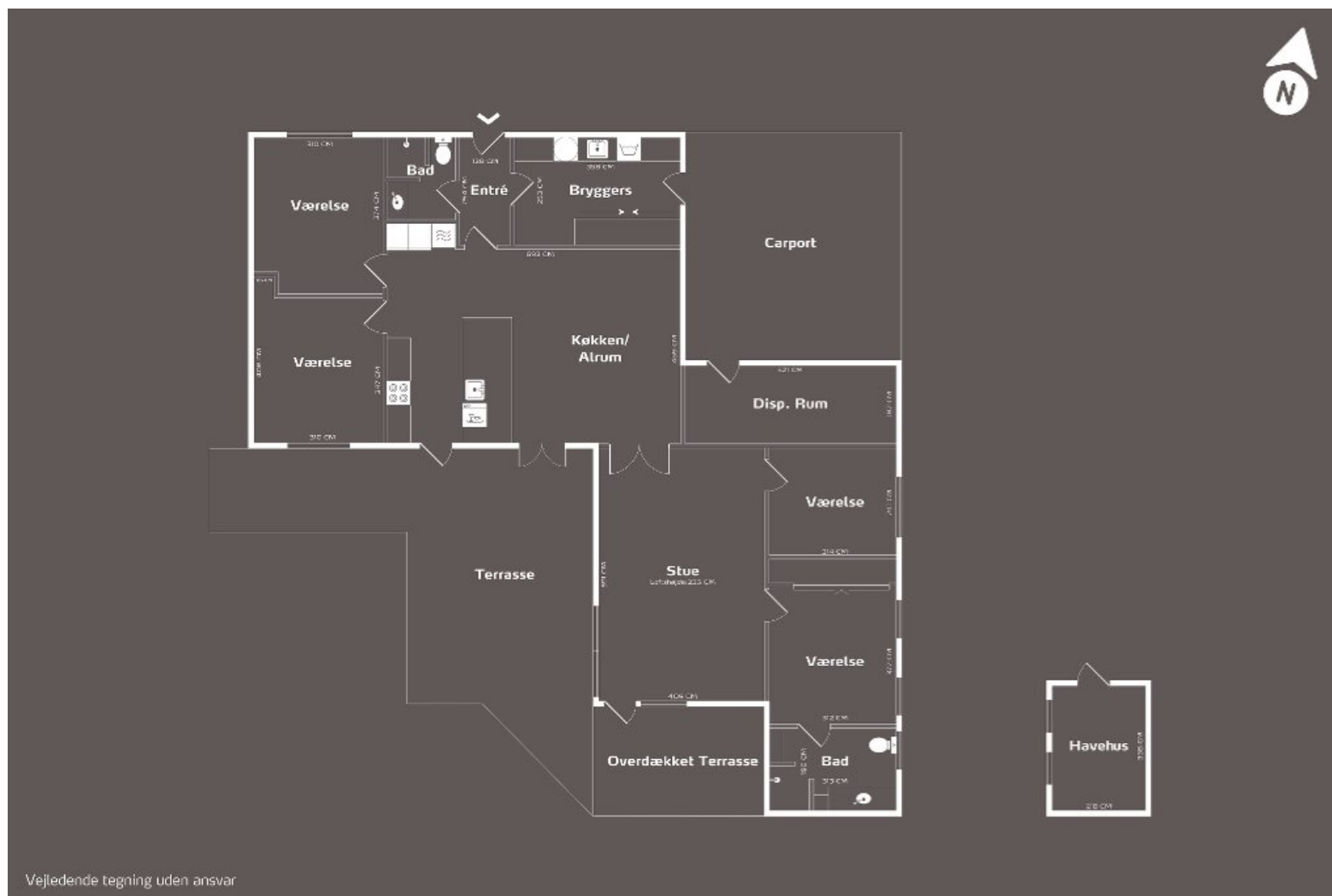
Dato: 16.5.2025



Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025



Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
 Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 34f Thurø By, Thurø
 BFE-nr.: 3045296
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Off.
 Kloak: Off.
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2015

Arealer*

Grundareal udgør:	940 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m ²
-heraf Garage	36 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.10.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Lodsejerlauget Bjerregårdstøften
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 3.880.000,00
 Grundværdi: 1.545.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.104.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.236.000,00

* 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:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Køle/fryseskab mærke:
 type: Indbygningsovn mærke:
 type: Indbygningsskøbeovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.470,00

Udgiften er beregnet i år:

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: 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: A2015

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.

Olietank:

Der forefindes en nedgravet/overjordisk olietank fra år 1963. Tanken er afblændet/sløjfet pr. 1984 jf. ejendomsdatarapporten.

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 forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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 ingen fredning eller bevaringsværdi.

Adresse: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 5.195.000

 Sagsnr.: 46-X0001397
 Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 15.830,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.877,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Fomo/Gjensidige	kr. 4.321,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 180,39	I alt
Renovation Anslået	kr. 3.350,00	
Brolaug	kr. 1.550,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.108,79	

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.652 md./ 343.826 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.708 md./ 272.490 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: 16.5.2025. 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: Bjerregårdstøften 1, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 46-X0001397
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 16.5.2025

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