

# 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: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025



## Beskrivelse:

### Velindrettet villa med betagende udsigt

Hvis I er på udkig efter en nydelig bolig, der både er velindrettet, i flot stand, og som samtidig er placeret med den fineste udsigt, så er denne i Stenstrup formentlig præcis det, I leder efter. Her venter jer en nydelig rødstensvilla, som i 2023 fik udskiftet alle vinduer i stueplan og på førstesalen på nær Velux-vinduet i det ene værelse. Indenfor får I plads til familielivet, og I kan både se frem til skønne lysindfald såvel som smukke trægulve i de fleste af rummene.

### Familieliv i højsædet

Stueplanet byder på et køkken og to stuer, som indbyder med behagelige lysindfald, flotte plankegulve og plads til samvær. Køkkenet er funktionelt med fornuftig skabsplads, og i stuerne er der flere indretningsløsninger til spisebordet og de bløde møbler, der med fordel kan stå nær pillebrændeovnen. Det er desuden fra spisestuen, at I kan åbne ud til terrassen.

### Resten af boligen

Det er på førstesalen, at I har værelsesafdelingen, der består af to værelser samt badeværelset med badekar. Fra førstesalen har I desuden den smukkeste udsigt til naturen omkring jer. Dertil får I også glæde af en yderst anvendelig kælder, som råder over et bryggers, et vaskerum, et toilet og to disponible rum, der gemmer på flere anvendelsesformål.

### Sol og udeliv

Når vejret viser sig fra sin bedste side, er det oplagt at åbne terrassedøren op så inde og ude forbindes. Terrassen er fordelagtigt orienteret i forhold til solens bane, og haven er anlagt i en vedligeholdelsesnem stil. Endelig finder I den rummelige carport, som har skur og værksted i forlængelse.

### Smuk beliggenhed

I får hjemme i et naturskønt område med den fineste udsigt, som I hver dag kan glæde jer til at stå op og nyde udsynet til. På samme tid har I også helt perfekte rammer om dagligdagen, da der er mindre end halvanden kilometer til både skole, daginstitution, indkøb såvel som tog fra Stenstrup Station. Foruden naturen udenfor jeres hoveddør er der også nærhed til flere grønne omgivelser.

## 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: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025



Adresse: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025



Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025



Adresse: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 32k Stenstrup By, Stenstrup  
BFE-nr.: 3043265  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Svendborg vand  
Vej: Off.  
Kloak: Off.  
Varmeinstallation: Olie og træpilleovn  
Opført/ombygget år: 1953

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 690 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 62 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 62 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 28 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 90 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 66 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 66 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

9.10.1930 Dok om byggelinier mv  
27.6.1947 Dok om hegn, hegnsmur mv  
22.8.1952 Dok om grøft mv  
22.3.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Nej**

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 758.000,00  
Grundværdi: 265.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 606.400,00  
Grundlag for grundskyld: 212.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG bemærkninger: Fra 2020  
type: Fryser mærke: LIEBHERR bemærkninger: 10 år + Fuldt fungerende  
type: Emhætte mærke: Ukendt bemærkninger: Ældre  
type: Ovn mærke: Gorenje bemærkninger: I pæn stand og med stegetermometer  
type: Keramiske kogeplade mærke: Ikea bemærkninger: Ca 3 år gammel  
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg bemærkninger: Fra 2014

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.800,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Olie

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger bruger ca. 1700 liter pr. år. (ca. 20.000,-)

#### 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 stød

Energimærkning: E

#### 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 er en træpilleovn på ejendommen, som ikke er omfattet af ordningen om udskiftning/nedlæggelse.

##### **Olietank:**

Der forefindes en overflade olietank på ejendommen fra 2006.

##### **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.

Adresse: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 46-X0001704  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 6.6.2025

| Ejerudgift 1. år:            | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |
|------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. 3.092,64  | Kontantpris/udbetaling                    |
| Grundskyld 2025              | kr. 1.866,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie |
| Husforsikring Privat Sikring | kr. 8.315,97  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   |
| Skadedyrsbækæmpelse 2025     | kr. 138,98    | I alt                                     |
| Renovation anslået           | kr. 3.350,00  |                                           |
| Skorstensfejer 2025          | kr. 546,07    |                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år:      | kr. 17.309,66 |                                           |

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.634 md./ 79.607 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.259 md./ 63.109 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Assensvej 268, 5771 Stenstrup  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

 Sagsnr.: 46-X0001704  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.442

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  | 669.349,03 | 669.349,03    | 557.741,77    | DKK              | 1,50               | 41.899,21     | 21,25        | 7,69 |                     |                             |                   |                    |