

Salgsopstilling

Formulærens 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: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 46-X0001245
Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024



Beskrivelse:

Fantastisk beliggende ejendom, med unikt strandareal og hytte.

Går I med drømmen om at finde et helt særligt sted med en unik beliggenhed ved vandet, i rolige omgivelser og hvor drømmen om et nybyggeri også kan komme til virkelighed? Så er Skaregårdsvej 13 det helt rigtige for jer!

Her får I landlig og idyllisk beliggenhed, fuldkommen isoleret og for sig selv, og med et fantastisk kig til Det Sydfynske Øhav samt de omkringliggende øer. Stedet her giver Jer en bid af hvor unikt øhavet omkring Sydfyn egentlig er, et sted som der ikke findes mange andre af. Her er der mulighed for at lade ideerne udfolde sig og opføre drømmehuset med en vidunderlig placering, og med kun 300 meter ned til vandkanten.

Her er eksklusivt strandarealet og en hyggelig fiskehytte, hvor mange dejlige stunder kan nydes og ikke mindst en fantastisk solnedgang kan overværes.

Forpagtning ligger pt. på ca. 90.000,- årligt.

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: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 46-X0001245
Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024



Adresse: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 46-X0001245
Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Nedrivning og nybyg
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Svendborg Kommune
Matr.nr.: 3D Skovballe By, Bjerreby
BFE-nr.: 3033676
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.850.000,00
Grundværdi: 741.900,00
Evt. ejerboligværdi: 689.100,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.280.000,00
Grundlag for grundskyld: 741.900,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	148275 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	103 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Andre bygninger:	702 m ²
-heraf Stald til svin	410 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	292 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 14-06-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

Servitutter:

1.1.1585 Dok om fællesarealer mv -
1.1.1585 Dok om vej mv, og stier -
26.7.1911 Dok om færdselsret mv -
13.4.1994 Dok om kabelanlæg og transformerstation

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Oplysning om jordbundsforhold:

Adresse: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 46-X0001245
Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 anslået.

Bevaringsværdi:

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

Strandbeskyttelseslinie:

Ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen omfatter som udgangspunkt en zone på 300 m fra den inderste grænse af strandbredden. Linjen ligger fast og er noteret i matriklen.

Naturbeskyttelse:

Ejendommen ligger indenfor en naturbeskyttelseslinje.

Naturbeskyttelseslovens § 3 værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand. Ønsker ejeren at fortage ændringer i et beskyttet naturareal, skal han søge om dispensation hos kommunen. Hittidig drift på arealerne kan dog fortsætte.

Beskyttet sten- og jorddiger:

Der forekommer beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

For at beskytte de tilbageværende sten- og jorddiger er de beskyttet imod ændringer i tilstanden - jævnfør [museumslovens § 29a](#).

Adresse: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 46-X0001245
 Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	11.628,00	Kontantpris/udbetaling	4.495.000,00
Ejendomsskat 2023	5.559,30	Tinglysningsafgift skøde	28.850,00
Husforsikring anslået	8.500,00	I alt	4.523.850,00
Skadedyrsbækæmpelse	219,45		
Skorstensfejerbidrag	768,21		
Ejerudgift i alt 1. år:	26.674,96		

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.172 md./ 350.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.386 md./ 268.632 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
 Beregningsdato for realkreditlån: 14.2.2024. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skaregårdsvej 13, Tåsinge, 5700 Svendborg
 Kontantpris: 4.495.000

 Sagsnr.: 46-X0001245
 Ejerudgift/md.: 2.223

Dato: 14.2.2024

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:
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	Kontantlån				DKK	0,16			0				