

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: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Vejen slår ganske vist ingen bugt, og døren er end ikke sunket en tomme, men ejendommen på Vornæsvej 43 på Tåsinge er som taget ud af et H.C. Anderseneventyr. Og da huset blev bygget omtrent 50 år, før den navnkundige digter blev født, vil man heller ikke undre sig over den charmerende stil med sort træværk, gule tavler og et stort, flot stråtag. Det eventyrlige præg oplever man også i omgivelserne, hvor marker, skov og hav er særkender, ligesom den anseelige grund toner frem med et parklignende udseende og gode, regulære tillægsbygninger med mange muligheder, herunder bed & breakfast.

Mellem land og by

Vornæs er et område på den sydvestlige del af Tåsinge. Her er først og fremmest fred og ro, mens den formidable udsigt over markerne og det flade landskab er karakteriseret ved smuk natur. Ind mellem alt det grønne og kornet, der langsomt modnes, kan man fra førstesalen skimte sejlene på bådene og skorstenene på færgerne, der passerer gennem Svendborgsund ude i horisonten.

Områdets rige natur sikrer ligeledes gode levesteder for alskens dyr. Man vil ofte se harer og rådyr, der undertiden er helt inde i haven, og på himlen vil især de store havørne tiltrække blikket. De yngler ofte i trækrone i skoven mod vest, og det er i samme retning, at man finder den hyggelige, lille havn.

De mange kvaliteter, man finder i nærområdet, bliver flankeret af tilsvarende attraktive forhold, når det drejer sig om større byer og hverdagens mest brugte faciliteter. Skolebussen kører direkte til Sundhøjskolen, og i Vindeby er der snart sagt alt, hvad man har brug for. På den anden side af broen ligger Svendborg, og på samme måde er rejsetiden til Odense overskuelig.

Hovedhuset og den fine stil

Stråtag og bindingsværk er en evergreen. Det autentiske udtryk er videreført i boligens indre, men der er alligevel foretaget en lang række ændringer, hvorved komfortniveauet fuldt ud står mål med det, man forventer i dag. Så sent som i 2022 er badeværelset i stueplan blevet renoveret, mens der også er istandsat en skorsten og udført malerarbejde i 2024.

(fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025

I midten af boligen ser man et stort, åbent opholdsrum med flere stueafsnit i åben forbindelse med køkkenet. Bjælkerne under loftet er blotlagt, og lyset strømmer ind gennem de mange sprossede vinduer. Midt for står brændeovnen, og i stueafdelingen i det karnapliggende fremspring er der sågar åben etageadskillelse til førstesalen. Køkkenet er enkelt og passer ind i den landlige stil.

Den gode indretning af stuehuset udmønter sig derudover af et praktisk bryggers og to værelser i stueplanet, og på førstesalen råder man over tre værelser, et anvendeligt repos samt et toilet.

Udbygningerne og haven

Grunden er på lige knap 5.000 kvadratmeter, og i tillæg til stuehuset står der på matriklen en bygning med to separate lejligheder, en dobbeltcarport med fyrrum og værksted samt et brændehus. De to lejligheder har gennem de seneste ti år været succesfuldt udlejet i en bed & breakfast-konstellation. Alle bygningerne er opført i samme stil.

Haven er anlagt med en åben plæne. Det giver det parkagtige udseende, hvilket kun understøttes af den varierende beplantning og de mange terrasser. Man vil eksempelvis finde mange forskellige frugttræer og bærbuske, ligesom der er træer og hække.

Adresse: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 13a Strammelse By, Landet
BFE-nr.: 3040033
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1776 / 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.501.000,00
Grundværdi: 939.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.000.800,00
Grundlag for grundskyld: 751.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	4915 m ²
- heraf vej:	507 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	202 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Boligareal i alt:	280 m ²
Andre bygninger:	122 m ²
-heraf Garage	49 m ²
-heraf Udhus	53 m ²
-heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Udviklingsstrategi 2023-2035, FRA MERE TIL BEDRE – FREMTIDENS SVENDBORG

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 6 og 7.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttede sten- og jorddiger.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

LG køleskab, Electrolux fryser, emhætte, Voss Electrolux ovn, Electrolux kogeplade, Bosch opvaskemaskine, Indesit vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader efter svamp.

På grund af nedbrudt træ omfatter svampe- og insektforsikringen ikke vindue i gavl mod nord-øst, 2 vinduer tættest nord-øst-gavl til værelse mod mark, samt vinduer til entré i beboelsen.

Svampe- og insektskadeforsikringen omfatter ikke vinduer i udhus/værksted på ca. 42m² på grund af alder og stand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.278,00 Forbrug: 7 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og el gulvvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

De to lejligheder opvarmes med el gulvvarme.

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.204,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.358,08	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 19.199,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejning	kr. 1.046,88	I alt
Skadedyr	kr. 230,13	
Renovation	kr. 3.685,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.723,17	

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.467 md./ 233.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.428 md./ 185.131 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: 10.4.2025. 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: Vornæsvej 43, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10001090
Ejerudgift/md.: kr. 3.144

Dato: 10.4.2025

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:

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	1.546.000,00	1.585.169,54	1.585.169,54	DKK	3,56	63.571,00	22,50	4,27				