

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: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Der er mulighed for at anvende boligen som flexbolig.

Det er en helt særlige kombination af et minimalistisk indre og et klassisk, charmerende udtryk med stråtag og bindingsværk, man møder på Skovballevej 94. Ejendommen har gennem de seneste fem år undergået en omfattende istandsættelse, og ved hjælp af luksuriøse materialer og en sikker hånd er det lykkedes at frembringe en bolig, hvor det historiske hus fra 1850 er bevaret sideløbende med, at man har skabt en moderne bolig med et stilrent udseende. Med hensyn til beliggenheden er Tåsinge kendt for sin flotte natur og et stærkt sammenhold. Udsigten til gadekæret passer perfekt til boligens smukke ydre.

Et godt lokalområde

Huset ligger i en lille landsby ved navn Gesinge. Der kommer ikke mange biler forbi, men ikke desto mindre er der ikke langt til de mest brugte faciliteter såvel som smuk natur, byen har desuden en offentlig legeplads. I henholdsvis Landet er det muligt at tilgå en dagligvarebutik og i Lundby en skole, ligesom der også er gode idrætsfaciliteter. Dertil har Gesinge et velfungerende bylaug.

Lidt mod vest finder man desuden Skovballe Havn, som kan nås efter 5 minutter i bil, eller 10 minutter på cykel. Havnen har en nyere etableret badebro, som står hele året og giver derfor også mulighed for vinterbadning. Det er en af flere mindre, men meget charmerende havne på Tåsinge. Desuden byder lokationen på mange vandre- og cykelture, da man har få minutter til skov, såsom ved Valdemars Slot eller Vemmenæs som ligger i nem afstand fra Skovballevej. Derudover er det værd at bemærke, at Tåsinge byder på et rigt fugleliv, hvor man med fordel kan opleve dette ved Vejen og på vandreture ved Monnet strandeng.

En af de væsentligste kvaliteter ved beliggenheden er den overkommelige afstand til Svendborg. Der er kun 12 kilometer til byens absolutte centrum, hvor man har alt fra spisesteder af høj kaliber og en stærk kulturscene til et rigt handelsliv. Det betyder samtidig, at man hurtigt kan tilgå motorvejen mod Odense. Kører man mod syd, er man tilsvarende snart i Rudkøbing på Langeland.

(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: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.4.2025

Historisk minimalisme

Træværket er sort, tavlene er hvide, og stråtaget kan holde i mange år endnu. Der er monteret nye termo/lyddæmpende trævinduer og -døre fra STM på Langeland, og i det man træder inden døre, skifter udtrykket, omend den indbydende stemning er den samme.

Her er et væld af arkitektoniske detaljer, der får selskab af spritmoderne finesser. Det ses blandt andet i det store, markante opholdsrum, hvor der er intet mindre end fire meter til kip.

Køkkenet og de to badeværelser er lavet på specialmål og leveret af snedkeriet Olav Eriksen. Massiv eg med fingertappede skuffer toner elegant frem, og det flotte håndværk bliver flankeret af klassiske plankegulve og blotlagte hanebånd. I stueafdelingen står en brændeovn, og fælles for både stuen og alrummet er det behagelige lysindfald, der bidrager fornemt til atmosfæren.

Det samlede beboelsesareal er på 176 kvadratmeter, og under samtlige gulve er der indlagt gulvvarme. Foruden stuen består huset af tre værelser, to badeværelser og et bryggers, og alle steder vil man opleve en tårnhøj kvalitet, hvor intet er overladt til tilfældighederne. I store dele af boligen er der beton New Yorkergulve. Der er ydermere installeret et BWT-anlæg.

Have med charme

I forlængelse af stuen er der adgang til en charmerende vinterhave. Den danner en glidende overgang mellem huset og haven, og netop haven er anlagt i en stil, der korresponderer flot med ejendommens udtryk. Her er et hav af terrasser, så man kan sætte sig og nyde grundens mange fortrin, der blandt andet består af en stor køkkenhave, et drivhus og en pergola. I den lukkede have er desuden en brændefyret pizzaovn og mange smukke bede.

Adresse: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 29I Gesinge By, Bjerreby m.fl.
BFE-nr.: 9496636 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Aflob til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1850 / 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.338.000,00
Grundværdi: 277.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.070.400,00
Grundlag for grundskyld: 221.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1749 m ²
- heraf vej:	570 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	195 m ²
-heraf Udestue	19 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	110 m ²
-heraf Carport	63 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
-heraf Erhverv	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Dok om grusgrave, gadejord og oldtidsminder mv, og stier mv
1.1.1585 Dok om vej mv
11.12.1930 Dok om byggelinier mv
17.1.1968 Dok om oversigt mv
24.8.1978 Dok om fælles stikledninger til kloakrens- ningsanlæg. Pr. forud for al pantegæld.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Landsbyområde Gesinge
- Plan - Udviklingsstrategi 2023-2035, FRA MERE TIL BEDRE – FREMTIDENS SVENDBORG

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- Kloakopland - Bjerreby - 27
- Renseklasse - skærpet organisk stof og fosfor

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens køle-/fryseskab, Siemens skabsfryser, Atlas + Electrolux kummefryser, Miele opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Falmec emhætte, Siemens indbygningsovn, Atag gaskomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.100,00 Forbrug: 5,3 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnenes produktionsår er ukendt:

Der findes to brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæringer. Såfremt brændeovnene er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber gøres desuden opmærksom på, at der kan være andre regler i den givne kommune ejendommen er beliggende i. Køber anbefales derfor at undersøge dette nærmere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.459,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.950,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 21.440,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.355,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.567,10	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 196,88	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.968,02	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.364 md./ 316.372 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.896 md./ 250.752 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: Skovballevej 94, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 4.745.000

Sagsnr.: 10000931
Ejerudgift/md.: kr. 2.831

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.920.000,00	2.003.745,91	1.949.904,54	DKK	2,58	70.236,48	27,00	7.06	0			