

Salgsopstilling

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag muligheden for at blive den nye ejer af denne indbydende ejendom på Fåborgvej 12, der byder på en perfekt kombination af landlig charme og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Med sine 126 kvadratmeter og en rummelig grund på 1071 kvadratmeter, er her tale om en bolig, der både rummer potentiale og hjertevarme.

Beliggende i det naturskønne Vester Skerninge, står dette hus som en indbydende ramme om familielivet. Huset er placeret lige overfor den lokale kirke og det idylliske område ved Vester Skerninge Kro, hvilket tilføjer en unik atmosfære til ejendommen. Den store have byder på fri udsigt til åbne marker og skov, og giver plads til leg, afslapning og haveinteresser.

Dagligdagen bliver let og ligetil med tæt på adgang til busforbindelser mod Fåborg og Svendborg, og med hverdagens nødvendigheder som dagligvarebutik, apotek, genbrugsbutik, pizzeria, sportshal, tennis- og padelbaner, skole, bibliotek og børnehuse inden for en kort gåtur. Kulturhuset Station 5762 tilføjer endnu et lag til områdets charme.

For de uddannelsessøgende i familien, ligger der desuden to friskoler, Den Fri Lærerskole, Ollerup Gymnastikhøjskole og Ollerup Musikefterskole inden for en kort køretur, hvilket gør denne adresse ideel for den pladskrævende familie med sans for uddannelse og personlig udvikling.

Med kun en kort køretur til Svendborg, er byens rige kulturliv og shoppingmuligheder aldrig langt væk. Denne ejendom tilbyder en unik chance for at kombinere det bedste fra land og by, i en bolig der venter på at blive fyldt med liv og glade dage. Velkommen til Fåborgvej 12 - et hjem med plads til drømme og dagligdag.

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: Kim Hougaard

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024



Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024



Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	103 V. Skerninge By, V. Skerninge
BFE-nr.:	3065769
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1882

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	810.000 kr.
Grundværdi:	267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	213.600 kr.

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

Grundareal udgør:	1.071 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Garage	20 m ²
- heraf Carport	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Boligformål

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021-2033
Boligområde Bejerholmsvej**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 10.10.1930 lbnr. 938952-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
KORREKT AKT 36_AA_75 Filnavn: 36_A_75Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Whirlpool - kummeffryser
Miele - Vaskemaskine
Siemens - Tørretumbler
Electrolux - Køleskab
Voss - Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.581 Forbrug: 1.857,30 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
 Kontantpris: kr. 945.000

 Sagsnr.: KH-0015-0153
 Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.880	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Husforsikring	kr.	1.540	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	9.640
SKADEDYRSBEKÆMPELSE	kr.	63	I alt	kr.	962.190
Renovation	kr.	3.355			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.143

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/nettoydelelse 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.360 md./ 64.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.233 md./ 50.796 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: 31.08.2024 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Fåborgvej 12, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: KH-0015-0153
Ejerudgift/md.: kr. 845

Dato: 31.08.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering