

Salgsopstilling

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Den fynske charme lever i bedste velgående i skønne Svendborg - og lige her på Bruuns Alle 14 venter jer en herlige familievilla med stort potentiale. Foruden skønne, hjemlige rammer sikres I også en beliggenhed i herlige 5700, der dækker jer ind fra A til Å. Hjertelig velkommen!

I tages imod i entréen med plads til at lande og komme af med overtøjet. Herfra går turen ind i det dejlige, lyse køkken-alrum, hvor man lige kan forestille sig store som små samles omkring madlavningen i det klassiske køkken med god skabs- og bordplads. Samtalen kan gå med selskabet ved spisebordet i alrummet, og når hverdagsaftenen kalder på afslapning eller leg, har I den store, hyggelige stue ved siden af. Fra stuen har I adgang en herlig udestue, hvor sommeren kan forlænges i stemningsfyldte omgivelser og med direkte adgang til den hyggelige terrasse og have.

I stueplan venter boligens første badeværelse med brus samt et hyggeligt værelse. På førstesalen finder I ét stort rum, der egner sig perfekt til aktivitetsrum og/eller hjemmekontor - eller I kan dele etagen op og etablere flere gode (børne)værelser i takt med, at familien udvides.

Som om det ikke var nok, har I også et helt kælderplan med stort, anvendeligt gangareal, flere gode disponible rum med gode indretningsmuligheder såvel som et toilet samt et bryggers med vaskefaciliteter og bad.

Med bolig her i Svendborg kan I glæde jer over mere end blot en dejlig base. I finder indkøbsmuligheder en kort gå- eller cykeltur fra hjemmet, mens byens mange tilbud i form af shopping i gågaden, hyggelige cafébesøg og det charmerende havnemiljø også befinder sig ganske kort fra hjemmet. Svendborg har også et rigt foreningsliv, hvor I helt sikkert kan finde en gammel eller ny hobby og også blive en del af byen på den måde.

Book jeres fremvisning nu.

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.

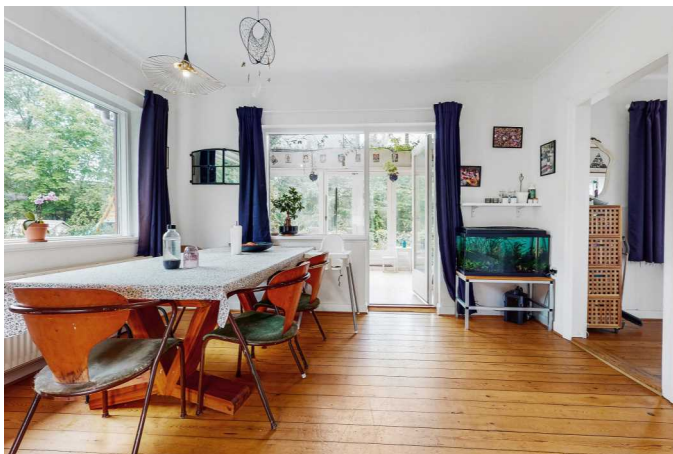
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024



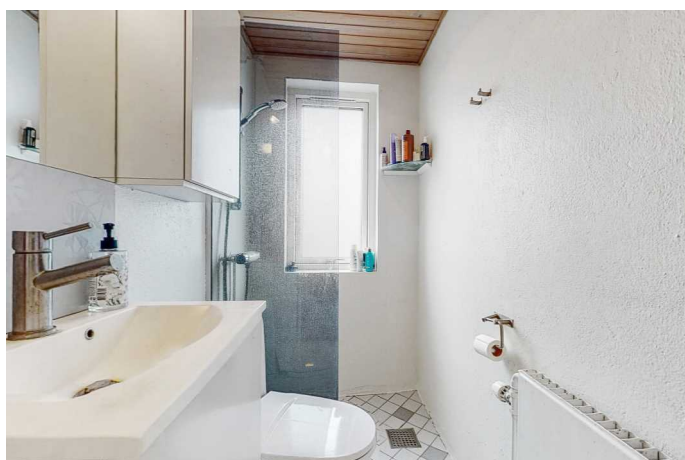
Stue



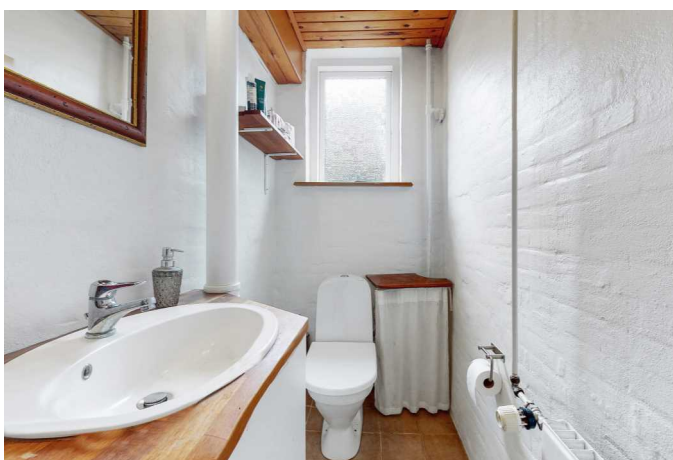
Spisestue



Køkken



Badeværelse



Toilet



Soveværelse

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024



Værelse



Soveværelse



Værelse



Udsigt



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000

Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 1 ia Skt. Jørgens, Svendborg Jorder
BFE-nr.: 5500835
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1949

Arealer*

Grundareal udgør: 476 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 83 m²
Kælderareal: 83 m²
Udnyttet tagetage: 32 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Andre bygninger: 9 m²
- heraf Carport 9 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning
03.10.2023
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

Servitut 1 - 12.12.1936-911317-36 - Tillægstekst: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut 2 - 01.09.1972-5604-36 - Tillægstekst: Dok om oversigt mv, Vedr 9AS
Servitut 3 - 05.02.1982-1536-36 - Tillægstekst: Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1BU, 1G
Servitut 4 - 25.11.1982-13283-36 - Tillægstekst: Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Servitut 5 - 24.04.1997-11023-36 - Tillægstekst: Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme, Påtegning tinglyst 07.02.2022.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Boligområde Høje Bøge Vej- Søkildevvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.496.000 kr.
Grundværdi: 805.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 644.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Bosch
Ovn: Ukendt mærke
Kogeplade: Ukendt mærke
Emhætte: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug var i år 2022 kr. 12.430,74.

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 foreligger bemærkning med karakteren grå

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere. Der foreligger bemærkning med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000

Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Renovation, ANSLÆT

Pr. år
5.667
10.184
112
6.204
2.800

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.545.000
Tinglysningsafgift af skødet	17.150
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	8.309
I alt	2.570.459

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

24.967

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.520 md./ 174.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.473 md./ 137.675 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: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Bruuns Alle 14, 5700 Svendborg
Kontantpris: 2.545.000

Sagsnr.: KH-0014-1495
Ejerudgift/md.: 2.081

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.