



**Skovmøllevej 21B  
5881 Skårup Fyn**

Kontantpris	2.795.000
Ejerudgifter pr. md.	3.548
Udbetaling	140.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	16.124/ 12.727

Sag: 9020001850



**KONTAKT**

Mark Mahler  
Indehaver & Ejendomsmægler MDE  
markm@home.dk  
**Tlf. 62214200**

Ægte landidyl til hele familien nær Skårup og Svendborg By  
Et stærkt fællesskab og masser af charme

**HOME SVENDBORG**

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk

**Tlf. 62214200**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

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: Skovmøllevej 21B, 5881 Skårup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024



## Beskrivelse:

Lidt syd for Skårup ligger denne nydelige ejendom, hvor I får muligheden for at udleve jeres drømme om fællesskab og idyllen på landet. Beliggenheden tæt på både skov, strand og hverdagens gøremål sætter prikken over i'et.

Den flotte bindingsværksejendom fra 1777 er i dag indrettet med to ideelle anparter, hvoraf den ene er Skovmøllevej 21B. I har således jeres egen velindrettede og moderne bolig, mens den store grund og udhusene med tonsvis af muligheder er fælles. Det betyder, at havearbejdet og vedligeholdelsesindsatsen er den halve, ligesom I kun skal lægge halvdelen af udgifterne.

I fællesskab har I en hektar jord, og det giver et stort potentiale. Allerede nu er der frugttræer og bærbuske, som gavmildt deler ud af varerne hele sæsonen. En køkkenhave er der også, mens andre dele af den børnevenlige grund er overladt til dyrene og naturens forvaltning. Omgivet af den grønne eng smager frokosten endnu bedre. Til ejendommen knytter sig desuden en separat lejlighed, der kan bruges til gæster og eksempelvis udlejning via Airbnb, samt en række udbygninger, hvor de kreative sysler med blandt andet musik, cykler og træarbejde har optimale forhold.

Inden døre er I tilgodeset af masser af plads, og i midten af det hele ses den rummelige stue og køkken-alrummet. Loftet er ført til kip, og lyset strømmer ind gennem de sprossede vinduer. De blotlagte hanebånd og det synlige bindingsværk bidrager også til det charmerende udtryk. Det resterende af huset er indrettet med fire værelser, et badeværelse, et toilet og et bryggers.

Endelig skal den suveræne adresse fremhæves. I bor på landet, men ikke desto mindre er I tæt på Skårup, hvor der er skole og indkøb. Ud for haven rejser en skov, så her bliver snart endnu grønnere, og hvad end I skal mod Svendborg eller mod vandet, så kan distancen tilbagelægges på cykel.

Kom og se nærmere.

## 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: Mark Mahler

## HOME SVENDBORG

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk

Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Skovmøllevvej 21B, 5881 Skårup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024



**HOME SVENDBORG**

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk

Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Skovmøllevej 21B, 5881 Skårup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Svendborg Kommune  
Matr.nr.: 34A Skårup By, Skårup  
BFE-nr.: 8568480  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Træpillefyr og elvarme  
Opført/ombygget år: 1777

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.500.000,00  
Grundværdi: 134.400,00  
Evt. ejerboligværdi: 1.500.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.000,00  
Grundlag for grundskyld: 134.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

type: Køleskab mærke: Bauknecht

type: Skabsfryser mærke: Blomberg

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Bosch bemærkninger: Fælles med anpart 1

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	10000 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	228 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	48 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	180 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	220 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	87 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	19 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	114 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

28.7.2022 Samejeoverenskomst: Uddrag af Samejeoverenskomst for Bofællesskabet Skovmøllevej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

Navn: Bofællesskabet Skovmøllevej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 50.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

## HOME SVENDBORG

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk

Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Skovmøllevej 21B, 5881 Skårup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024

### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen forbehold i sælgers nuværende forsikringspolice. Der henvises i øvrigt til forsikringspolice nr. 665-226.219.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.600,00      Forbrug: 6.930 Kilo træpiller samt 1.013 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

./ Sælger oplyser, at det seneste årsforbrug udgjorde ca. 6,7 ton/år.

### 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, sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Ideel anpart:**

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anpart.

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

Nærværende anpart er anpart nr. 2, med ejerandel 60% af ejendommen jf. samejeoverenskomsten. Ejendommens udgifter deles ligeligt mellem de to anpart.

#### **BBR-ejermeddelelsen:**

Sælger oplyser, at den på ejendommen værende godsvogn samt hønsehus ikke er godkendt eller registeret hos bygningsmyndighederne.

#### **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.

**HOME SVENDBORG**

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk  
Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Skovmøllevej 21B, 5881 Skårup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 6.120,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 3.312,00	kr. 2.795.000,00
Fælles drift og vedligeholdelseskonto	kr. 34.800,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
		kr. 16.840,50
		Tinglysningsafgift skøde
		kr. 18.650,00
		I alt
		kr. 2.830.490,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.576,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.124 md./ 193.492 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.727 md./ 152.726 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: 10.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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 Danske Bank og Realkredit Danmark

**HOME SVENDBORG**

v/ Mark Mahler  
 Tinghusgade 18  
 5700 Svendborg  
 svendborg@home.dk

Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Skovmøllevej 21B, 5881 Skårup Fyn  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 9020001850  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 10.6.2024

**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 jf. sælger.

**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	Obl.lån				DKK	1,50			0				

**Foreløbig vurdering for 2022**

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 4.711.000.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 3.120.000.

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatte regler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

**Faste oplysninger:**

Ydermur	Mursten
Tag	Tegl
Vinduer	Termoruder
Gulve	Klinke- og plankegulve
Lofter	Gips- og trælofter
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Vej	Offentlig
Kloak	Afløb til offentligt kloaksystem
Lokalplan	Kommuneplan 2021-2033
Antenne og internet	Egen løsning
Varmeinstallation	Træpillefyr
Overtagelse	Efter aftale

# Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



**MARK MAHLER**  
Indehaver, Ejendomsmægler,  
Vurderingsspecialist RD  
markm@home.dk  
Tlf. 62214200



**NIKOLAI VILHELMSSEN**  
Salgschef, Ejendomsmægler, Vurderingsspecialist RD  
nivil@home.dk  
Tlf. 62214200



**METTE ESKEGAARD**  
Projektansvarlig & Ejendomsmægler MDE  
mette@home.dk  
Tlf. 62214200



**ANDERS BO CHRISTIANSEN**  
Ejendomsmægler MDE  
anbo@home.dk  
Tlf. 62214200



**MELANIE GRANOV**  
Ejendomsmægler MDE  
melanie@home.dk  
Tlf. 62214200



**MAJKEN KIRK**  
Sagsbehandler  
mkirk@home.dk  
Tlf. 62214200

## HOME SVENDBORG

v/ Mark Mahler  
Tinghusgade 18  
5700 Svendborg  
svendborg@home.dk  
Tlf. 62214200

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*