



REAL

Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	2.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.120	Grund m ²	857
Byggeår/ombygget	1850/1996	Energimærke	E + E

Sagsnr. **523-4604**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsrådgiver Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026



Velkommen til Aspedam 3 i Skårupøre – en hyggelig og velindrettet ejendom beliggende i naturskønne omgivelser med et skønt vandkig fra 1. sal.

Boligen fremstår pæn og velholdt og byder i stueplan på et dejligt, stort og lyst spisekøkken, som danner et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Herfra er der adgang til alrummet, hvorfra der er trappe til førstesalen. Stueplan rummer desuden et værelse, en hyggelig stue, et praktisk bryggers samt to badeværelser med brus.

På 1. sal finder du en rummelig opholdsstue med et skønt lysindfald samt to gode værelser. Fra denne etage kan du nyde det fine kig til vandet, som understreger området's særlige charme.

Udendørs venter en dejlig terrasse, hvor solen kan nydes i rolige omgivelser, samt en have, der er anlagt med fokus på nem vedligeholdelse. Til ejendommen hører også en god garage.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker fred og natur tæt på hverdagen – her er blot få minutters gang til vandet og samtidig kun ca. 10 minutters kørsel til Svendborg, hvor du finder indkøb, skole og byliv.

En skøn bolig til dig, der drømmer om en rolig tilværelse tæt på vand og natur.

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: Søren Holst

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026



Udsigt



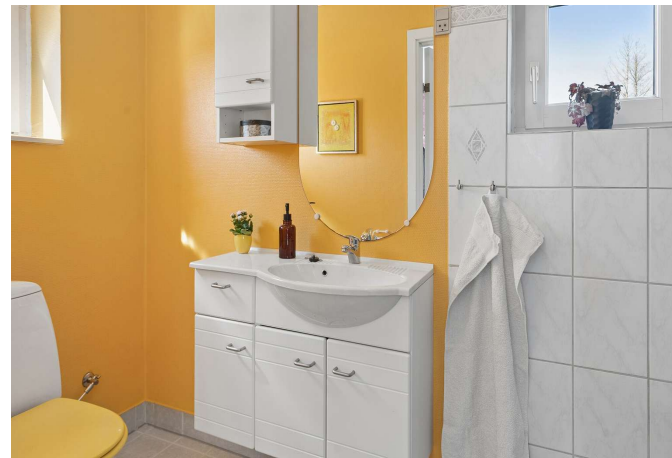
Køkken



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Stue



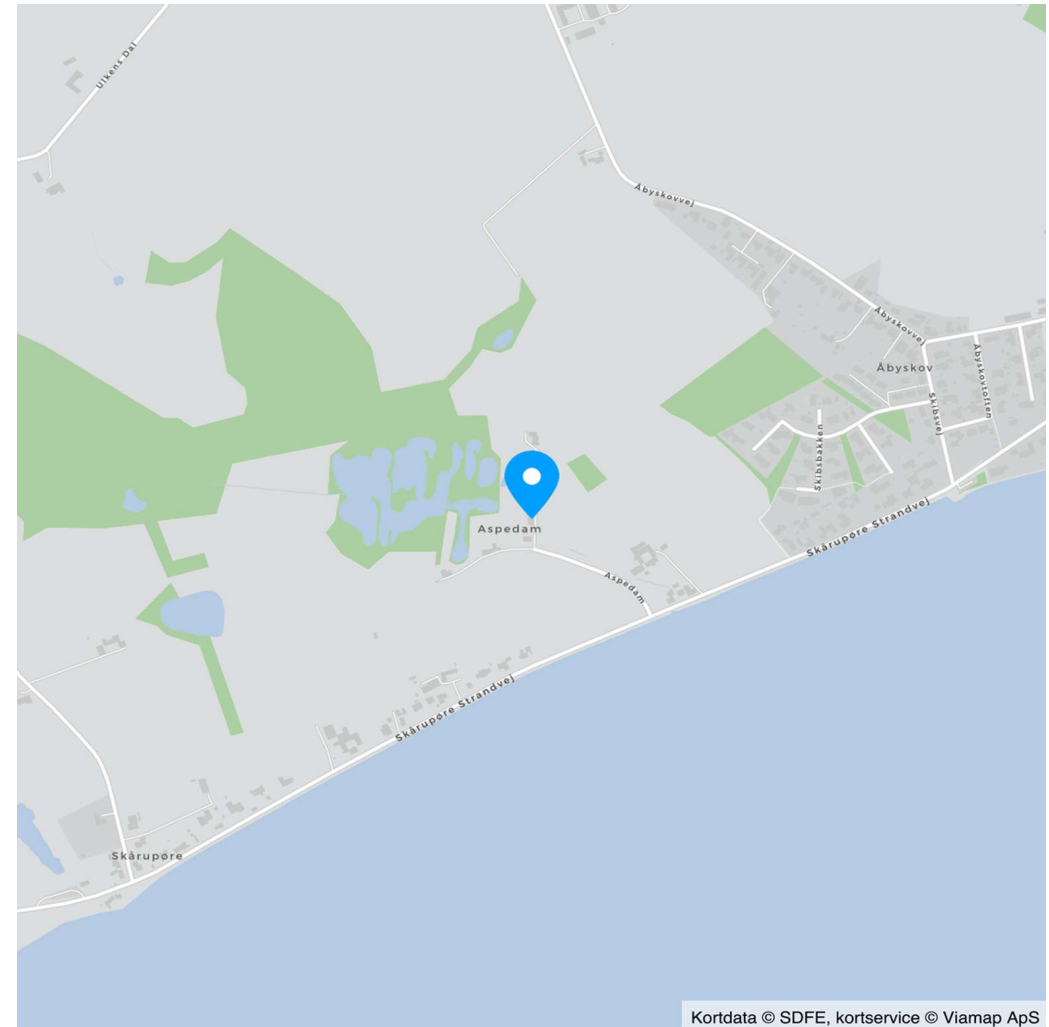
Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 1al Skårupøre By, Skårup
BFE-nr.: 3042134
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1850/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.033.000
Grundværdi: 836.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.626.400
Grundlag for grundskyld: 668.800

Arealer**

Grundareal: 857 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Garage: 50 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.01.2003 - Dekl. om vandledning.
- Nr. 2: 19.12.2005 - dekl. ang kloakanlæg m.v. - påtaleret Spil- devandslauget Aspedam.
- Nr. 3: 19.12.2005 - Vedtægter for spildevandlauget Aspedam.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Zanussi), Komfur (Frigor), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte, Fryseskab (Vestfrost)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspræmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikrings-selskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen har bevaringsværdi 8 og er omfattet af strandbeskyttelse.

Spildevandslaug

Elforbrug vedrørende pumpe betales af sælger, som så opkræver hos de 4 andre medlemmer af laugget. Der udarbejdes ikke budget og regnskab. Vedligehold betales, når der er udgifter til det.

Renovation

Tømning af restaffald betales af sælger for de 5 beboere på Aspedam. Sælger opkræver andelene hos de 4 andre.

Brændeovn

Brændeovnen er fra før 2003 og skal derfor skiftes.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers elforbrug inkl. forbrugsel kr. 18.767,20,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E + E

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.295	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.885	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Forsikring,	kr.	5.595	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Renovation 2025 fælles restaaffaldgebyr + egen parcelhusgebyr	kr.	5.065	I alt	kr.	2.926.516
Andre off. afgifter	kr.	165			
Skorstensfejer	kr.	432			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.437

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.915 md. / 190.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.643 md. / 151.713 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Aspedam 3, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 523-4604
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 21.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

Nr. 5: hovedstol kr. 415.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Spildevandslauget Aspedam

Pligt til medlemskab: Ja

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos os får du ét stykke med Sydfyn... Vi giver dig en personlig bolighandel - kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os. Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.