



REAL

Erhvervsparken 6, 5884 Gudme

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.430	Grund m2	2.300
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **523-4569**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Ejendommen byder på 148 m² velindrettet bolig i ét plan. Hele huset er udstyret med gulvarme og fremstår med en kombination af pæne laminatgulve, klinker samt tæppe i kontoret. Fra boligen er der adgang til en hyggelig, solrig terrasse samt en overskuelig have, der er let at vedligeholde.

Bag boligen finder man en 241 m² stålhal, opført i 2007, med støbt gulv. Hallen giver rig mulighed for mange forskellige anvendelser – både privat og erhvervsmæssigt.

Boligen fremstår særdeles velholdt og indflytningsklar og henvender sig til køberen, der ønsker komfort og kvalitet i hverdagen.

Indretningen omfatter et praktisk bryggers med kondenserende oliefyr, vask samt installation til både vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der adgang til en separat ungdomsafdeling med to gode værelser samt badeværelse med bruseniche.

Fra bryggerset er der ligeledes adgang til et lyst køkken-alrum med udgang til den sydvendte terrasse. Via en fransk dør føres man videre ind i den rummelige opholdsstue. Stuen har forbindelse til entréen samt til et værelse og et soveværelse med walk-in-garderobe og direkte adgang til eget badeværelse med bruseniche.

Området giver mulighed for erhverv, hvis dette ønskes, og den store stålhal åbner op for langt mere end blot hobbybrug. (Vær opmærksom på, at ved køb af denne ejendom skal man have et CVR nummer og der skal drives erhverv fra ejendommen.)

Kontakt os allerede i dag for at aftale en fremvisning.

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: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

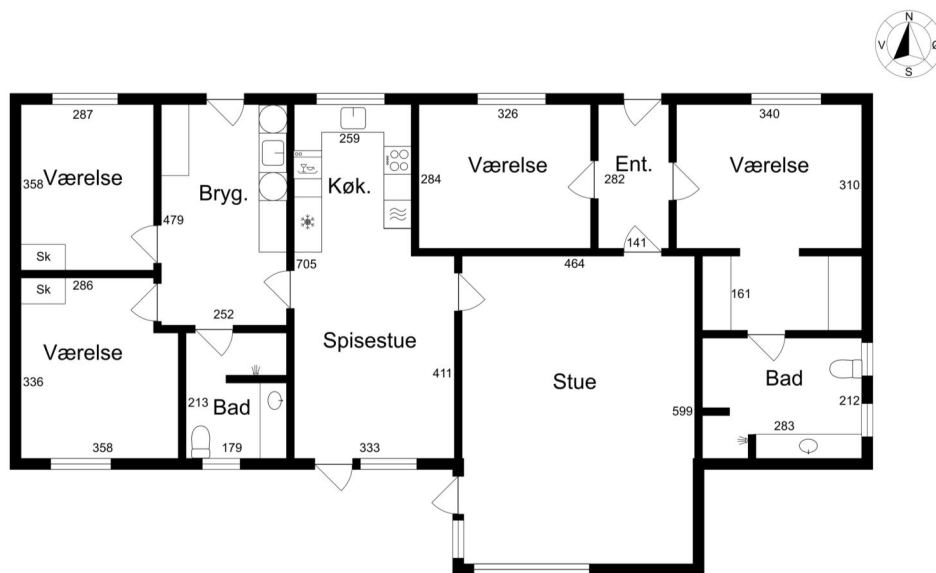
Dato: 30.01.2026



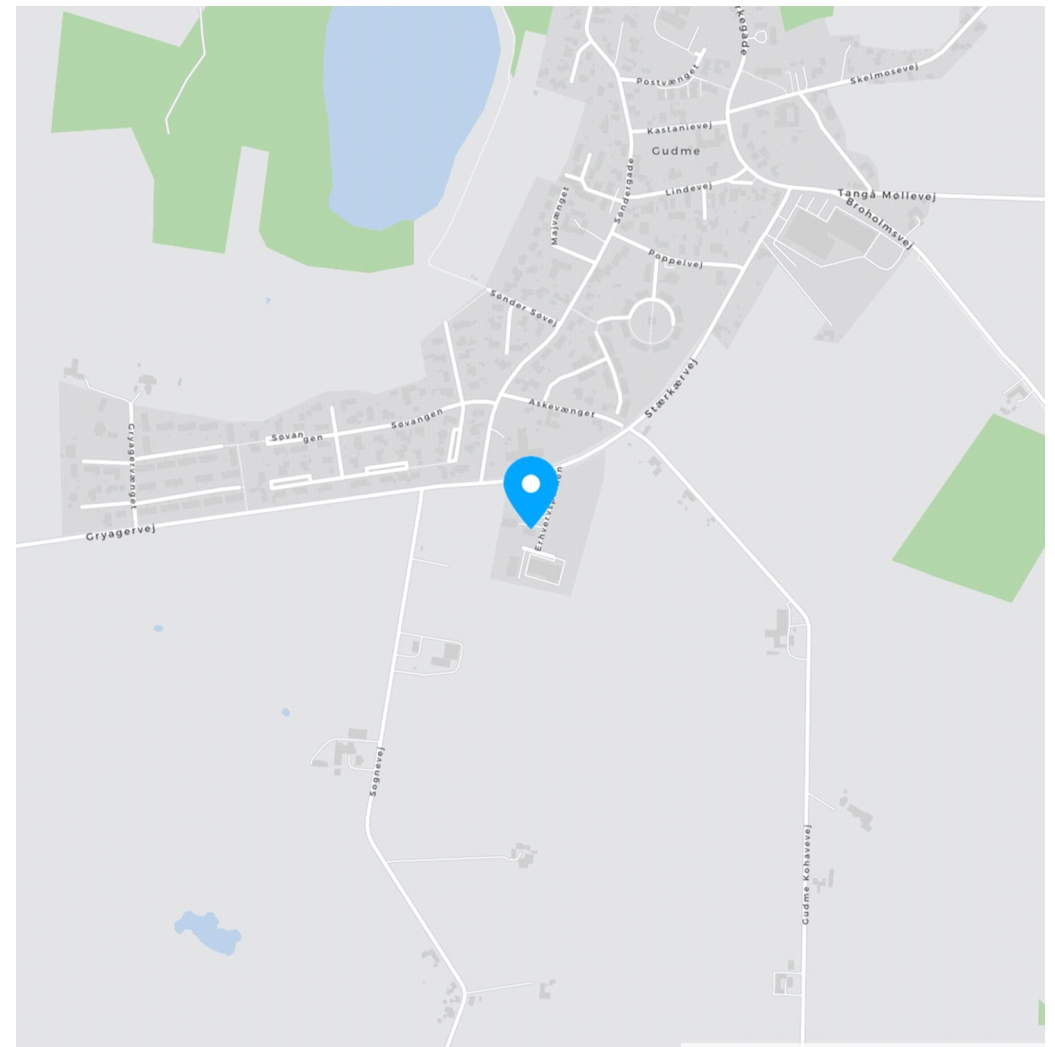
Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	30 m Gudme By, Gudme
BFE-nr.:	10002394
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.350.000 kr.
Grundværdi:	97.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.880.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	700.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.300 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Lagerhal erhverv:	241 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bla. omfattet af kommuneplan 2025-2037 , kommuneplanramme 10.01E3.286,
udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg,
spildevandsplan Gudme 59,

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Exto, Ovn Electrolux, Opvaskemaskine Blomberg, Amrikaner køleskab LG, Keramiskplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.757 Forbrug: 1.000,00 l
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået forbrug ud fra sælgers oplysninger - dagspris på www.ok.dk d. 26.01.2026 - idet energimærket er et automatmærke.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.588	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.160	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.161	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Andre offentlige udgifter	kr.	253	I alt	kr.	2.519.350
Renovation, anslået	kr.	4.000			

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

29.162

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.428 md./ 161.133 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.792 md./ 129.509 år v/26,10%
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: 30.01.2026
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: 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.



Adresse: Erhvervsparken 6, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4569
Ejerudgift/md.: kr. 2.430

Dato: 30.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	781.909	791.726	787.730	DKK	2,31	66.640	11,00	8,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.