

REAL



Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.563	Grund m ²	611
Byggeår	1999	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4584**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler 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: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026



Indflytningsklar villa i rolige omgivelser tæt på Thurø Sund

På en fredelig adresse på Thurø finder I denne velholdte og indflytningsklare villa fra 1999. Her bor I i et hyggeligt og etableret område tæt på Thurø Sund samt grønne fællesarealer med petanquebane, pavillon og grill – et hyggeligt samlingspunkt for områdets beboere.

Boligen rummer 133 m² bolig i ét plan samt integreret garage. Indretningen byder på entré med adgang til badeværelse samt en stor og lys stue med udgang til den sydvendte terrasse.

Huset rummer tre gode værelser samt et ekstra badeværelse, hvilket giver en fleksibel bolig til både par og den mindre familie.

Boligens opholdsafdeling består af et køkken med god plads, som ligger i forbindelse med den rummelige stue med et dejligt lysindfald og god plads til både hverdag og gæster.

Udendørs får I en hyggelig terrasse samt en solrig og overskuelig have.

En velholdt og indflytningsklar bolig i et attraktivt og roligt område på Thurø – tæt på natur, vand og kun få minutters kørsel fra Svendborg.

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: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026



Overdækket terrasse



Stue



Køkken



Badeværelse



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

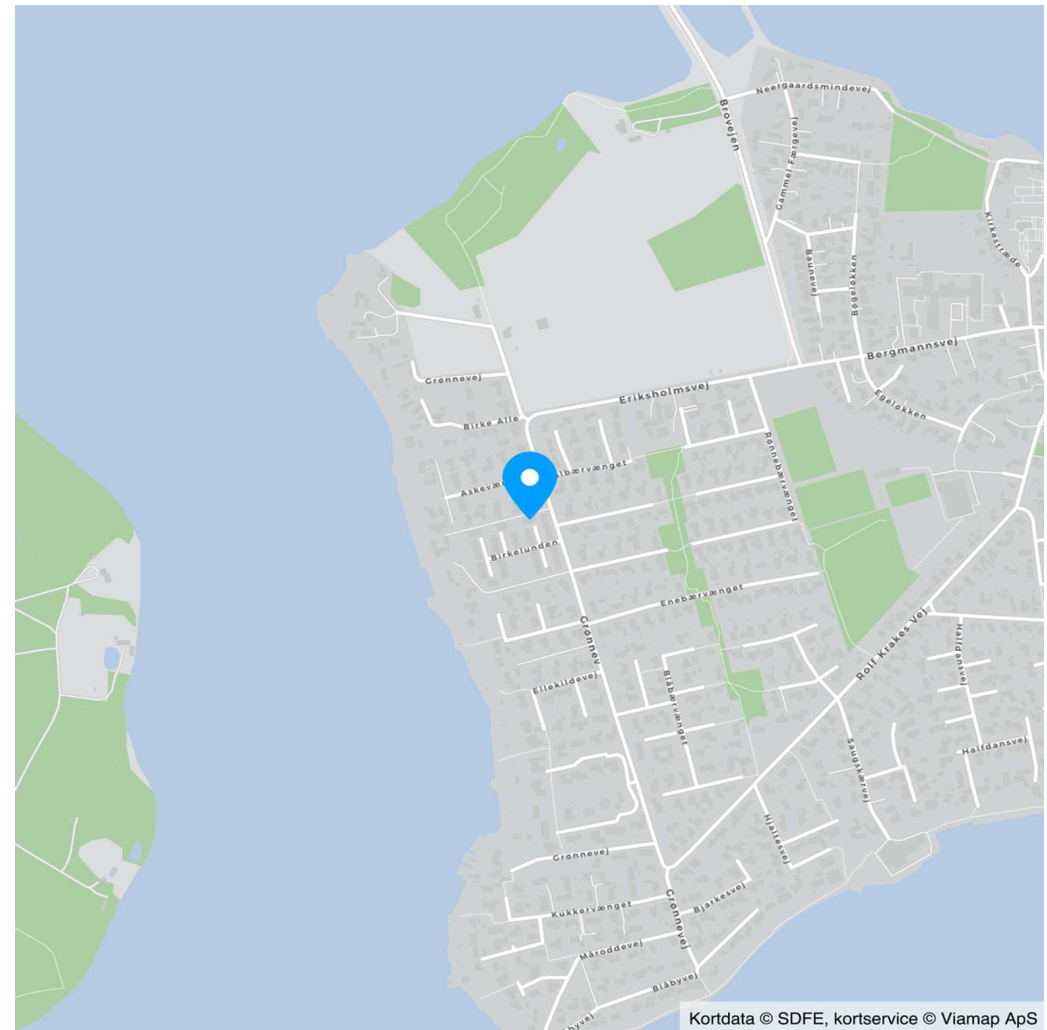
Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beoelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 33ab Thurø By, Thurø
BFE-nr.: 8213387
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.602.000
Grundværdi: 1.557.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.081.600
Grundlag for grundskyld: 1.245.600

Arealer**

Grundareal: 611 m²
Boligareal i alt: 133 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 6 m²
Indbygget carport: 18 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. : 17.04.2026 -
- Nr. : 17.04.2026 -
- Nr. : 17.04.2026 -
- Nr. 1: 07.09.1998 - Deklaration vedr. brandadskillelse, kloak- ledninger, stiforløb m.m. Påtaleret Svend- borg byråd. vedr. udstykning af 25 parceller 36_V_286
- Nr. 2: 05.11.1999 - Dekl. om færdselsret.
- Nr. 3: 06.12.1999 - Vedtægter for grundejerforeningen Birkelund- en. 4/4 2000 Lyst tillæg.
- Nr. 4: 20.11.2007 - Tillæg til vedtægter for Grundejerforeningen Birkelunden lyst 06.12.1999 (dagb.nr. 36111)

Planer

Kommuneplanramme
Lokalplan 224 - OMRÅDE VED GRØNNEVEJ PÅ THURØ

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 1
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.616	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Forsikring	kr.	3.097	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.580
Renovation, anslået	kr.	3.526	I alt	kr.	3.424.830
Andre off. afgifter	kr.	159	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.		
Grundejerforening,	kr.	2.400			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.759

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.480 md. / 221.765 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.680 md. / 176.159 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Birkelunden 8, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4584
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 17.04.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Seniorbebyggelsen Birkelunden

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 bolignak.

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.