

REAL



Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	47
Kontantpris	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.505	Grund m2	842
Byggear	1983		

Sagsnr. **523-4499**

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: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et sommerhus, hvor du kan koble helt af, nyde naturen og samtidig have moderne komfort? Så er dette skønne sommerhus på Stubmarken 26 lige noget for dig.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt sommerhusområde blot ca. 400 meter fra stranden, som du nemt når via en hyggelig lille sti. Her får du perfekte rammer til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Sommerhuset er løbende renoveret og fremstår indbydende med bl.a.:

- Nyere køkken fra 2021
- Lækkert badeværelse og nyere tag fra 2022
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 samt en hyggelig brændeovn

Indretningen byder på to gode soveværelser, en lys og venlig stue samt et dejligt køkken-alrum, der indbyder til fællesskab.

Dette er sommerhuset for dig, der ønsker både nærhed til vandet og et indflytningsklart hus med masser af charme.

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: Stine Laulund

Adresse: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse



Udendørs

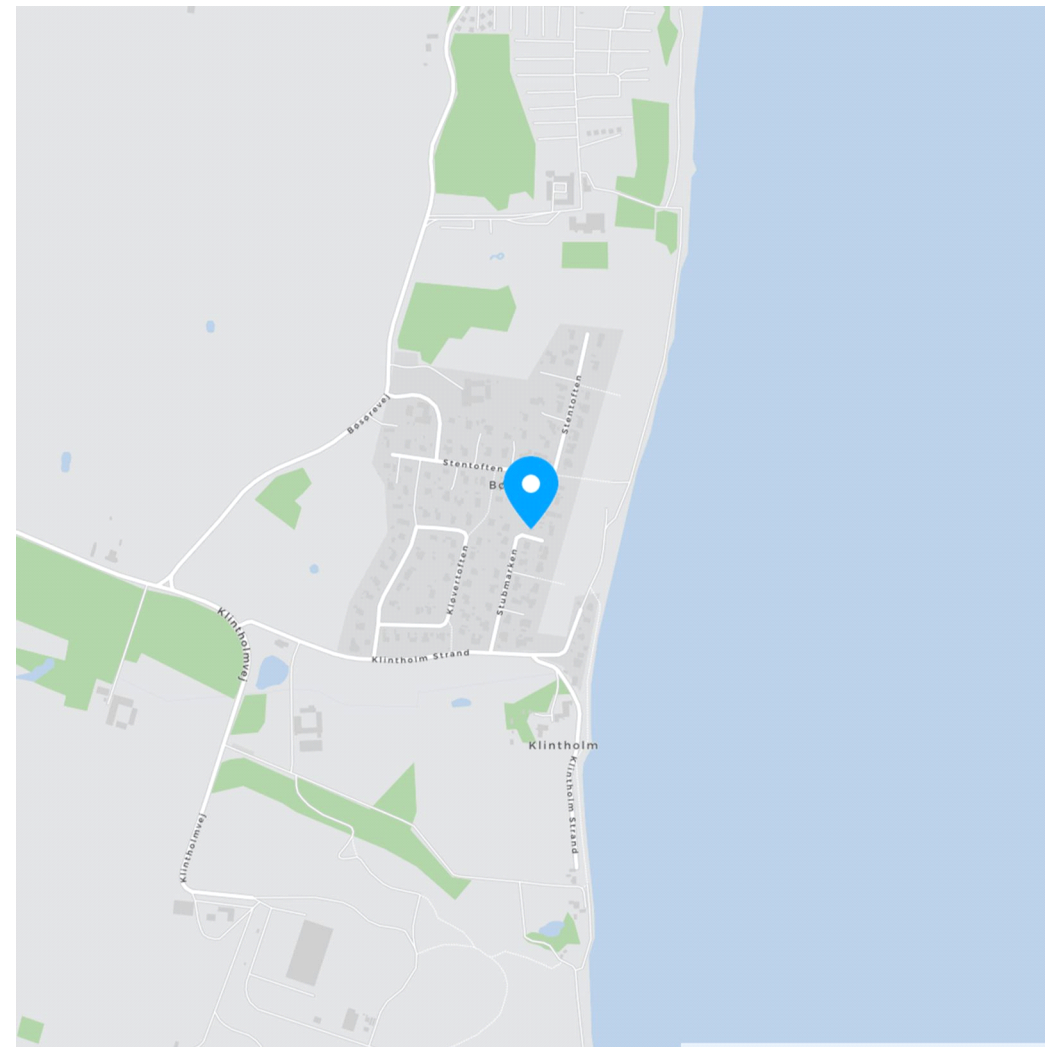


Soveværelse

Adresse: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025





Adresse: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 3 bg Bøsøre By, Hesselager
BFE-nr.: 3025661
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1983

Arealer

Grundareal udgør: 842 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 47 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 47 m²
Andre bygninger: 12 m²
- heraf Carport 12 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1969 lbnr. 927786-36 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 36_D_688
Nr. 2 lyst d. 20.06.1970 lbnr. 927787-36 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 36_C_648
Nr. 3 lyst d. 12.05.1976 lbnr. 5968-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv

Brændeovn fra 2013

Sommerhusområde - Lokalplan nr. 17

Svendborg Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.201.000 kr.
Grundværdi: 836.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 960.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 668.800 kr.

Tilbehør:

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

Komfur af mærket Voss
Emhætte af mærket Ikea
Fryse-køleskab af mærket Gorenje
Opvaskemaskine af mærket AEG
Kombi vaskemaskine/tørretumbler af mærket ukendt.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte
personlige effekter medtager sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Fomo 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 forsikringsselskabet

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Sælger oplyser at have brugt ca. 9.000 kr. i el (el til opvarmning samt forbrug)

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.900	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	5.885	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Grundejerforening	kr.	300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Skorstensfejning	kr.	594	I alt	kr.	1.260.852
Andre offentlige udgifter	kr.	108			
Renovation, anslået	kr.	3.800			
Forsikring	kr.	2.479	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		18.066			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.719 md./ 80.624 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.370 md./ 64.443 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 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: 14.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Stubmarken 26, Bøsøre, 5874 Hesselager
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 523-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 17.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stubmarken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Ejendommen er et fritidshus og vil derfor kun kunne belånes med 60 % af handelsprisen og ikke 80% som

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardfinansiering er for ejendomme.

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.