



REAL

Birkholmvænge 17, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.220	Grund m2	764
Byggeår/ombygget	1967/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4508**

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: Birkholmvej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig og velholdt etplansvilla i rolige omgivelser? Så tag et kig på denne skønne ejendom på Birkholmvej 17 – en attraktiv bolig beliggende for enden af et lukket vænge i et fredeligt og familievenligt kvarter.

Villaen er opført i 1967 og byder på hele **146 m² bolig**, fordelt på lyse og indbydende rum med god plads til hele familien. Dertil kommer en **carport på 32 m²** samt en **garage på 32 m²**, der giver rig mulighed for både parkering og opbevaring.

Boligen fremstår **velholdt og opdateret** med blandt andet **nyere køkken og badeværelser**, hvilket giver et moderne udtryk og høj funktionalitet i hverdagen. Planløsningen er veldisponeret og gør huset både praktisk og behageligt at bo i.

Udendørs venter en **hyggelig og overskuelig have**, som indbyder til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen.

Her får du en solid bolig med en attraktiv beliggenhed, hvor **rolige omgivelser og trygge rammer** går hånd i hånd med nærhed til både skole, indkøb og grønne områder.

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: Birkholmvænge 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Badeværelse



Værelse

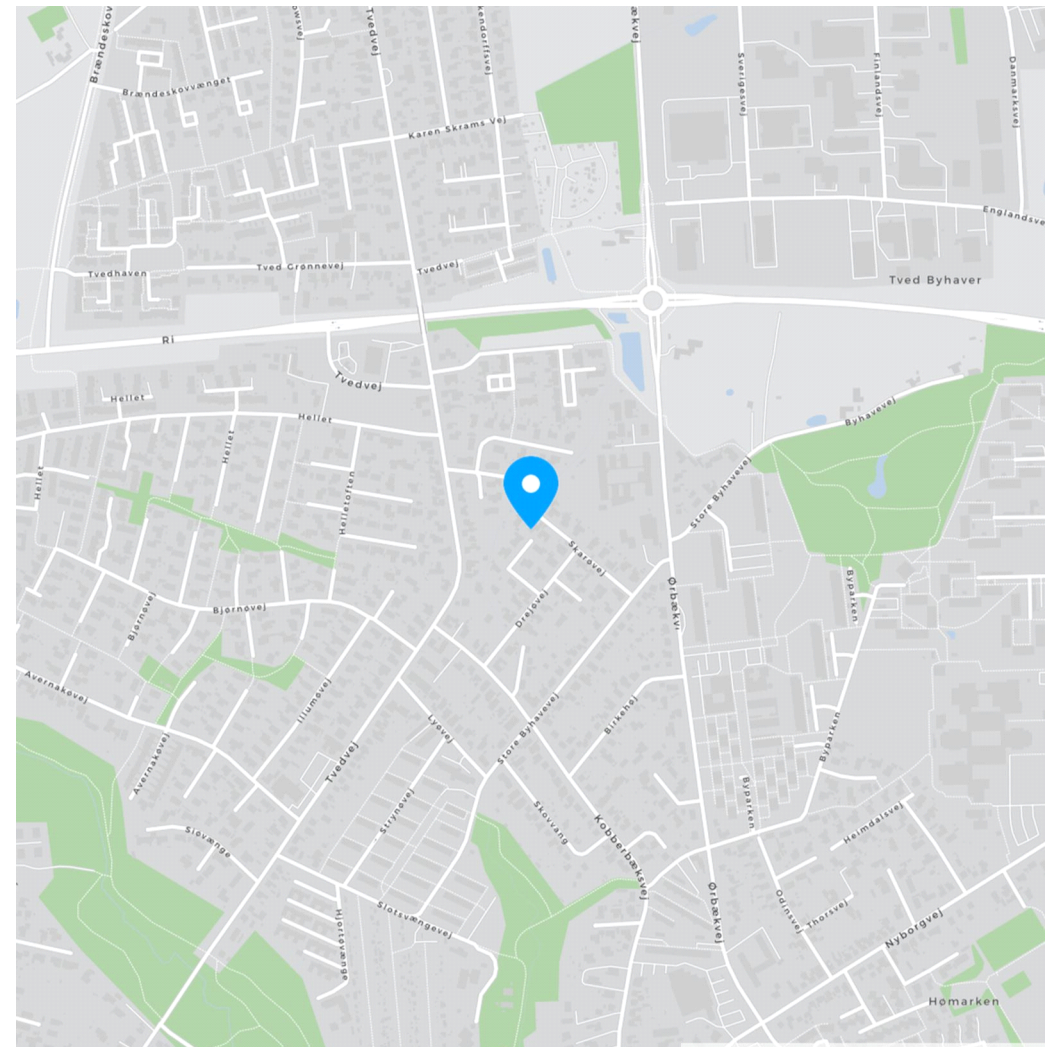


Set fra haven

Adresse: Birkholmvej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Birkholmvej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	93 u Svendborg Markjorder
BFE-nr.:	5496104
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1967/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.051.000 kr.
Grundværdi:	943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.640.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	754.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	764 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Garage:	32 m ²
Carport:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.09.1966 lbnr. 3671-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nedgravet olie - tanken er tømt og afblændet jr. BBR-meddelelse

Lokalplan - Område mellem Tvedvej og Ørbækvej

Tilbehør:

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

Køleskab af mærket Electrolux
Ovn af mærket Bosch
Opvaskemaskine af mærket Siemens
Emhætte af mærket Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Birkholmvej 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025

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: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.400 Forbrug: 1.966,40 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Brændeovn:
Sælger oplyser, at brændeovnen er fra 2012



Adresse: Birkholmvænge 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.368	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.639	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation, anslået	kr.	3.800	I alt	kr.	2.218.119
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	700			

Ejerudgift i alt 1 år 26.638

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.574 md./ 138.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.297 md./ 111.562 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 3 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: 10.11.2025
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

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: Birkholmvænge 17, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4508
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.11.2025

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:

Inge 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
Ingen													

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.