



REAL

Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.652	Grund m2	743
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4467**

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: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Åbyskovvej 30 – en skøn og velholdt ejendom beliggende i det idylliske og fredelige Åbyskov, kun få minutters gang fra det smukke Sydfynske Øhav. Her får du en energivenlig og løbende moderniseret bolig med masser af plads.

Ejendommen byder på i alt 121 m² bolig i lyse og indbydende rammer samt yderligere 121 m² anvendelig kælder, der giver masser af muligheder – hvad end du drømmer om hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaring.

Boligens hjerte er det store, åbne køkken-alrum med et stilrent og funktionelt HTH-køkken. Her er der masser af plads til madlavning og samvær, og de store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald dagen igennem.

Fra stuen kan bare gå direkte ud på den nyopført terrasse fra 2024, som er hævet over terrænet og indbyder til mange timers afslapning i solen. Herfra kan du nyde udsigten til haven og de rolige omgivelser – perfekt til både morgenkaffen og lange sommeraftener.

Siden 2005 er ejendommen løbende blevet renoveret og vedligeholdt med øje for både komfort og funktionalitet. Blandt andet er der i 2018 installeret varmepumpe, hvilket bidrager til et lavt energiforbrug og et behageligt indeklima året rundt.

Her får du en tryk og rolig base i naturskønne omgivelser – ideel for både familieliv og par, der drømmer om fredelige rammer tæt på natur og vand, og samtidig med nem adgang til Skårup og 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: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026



Adresse: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026



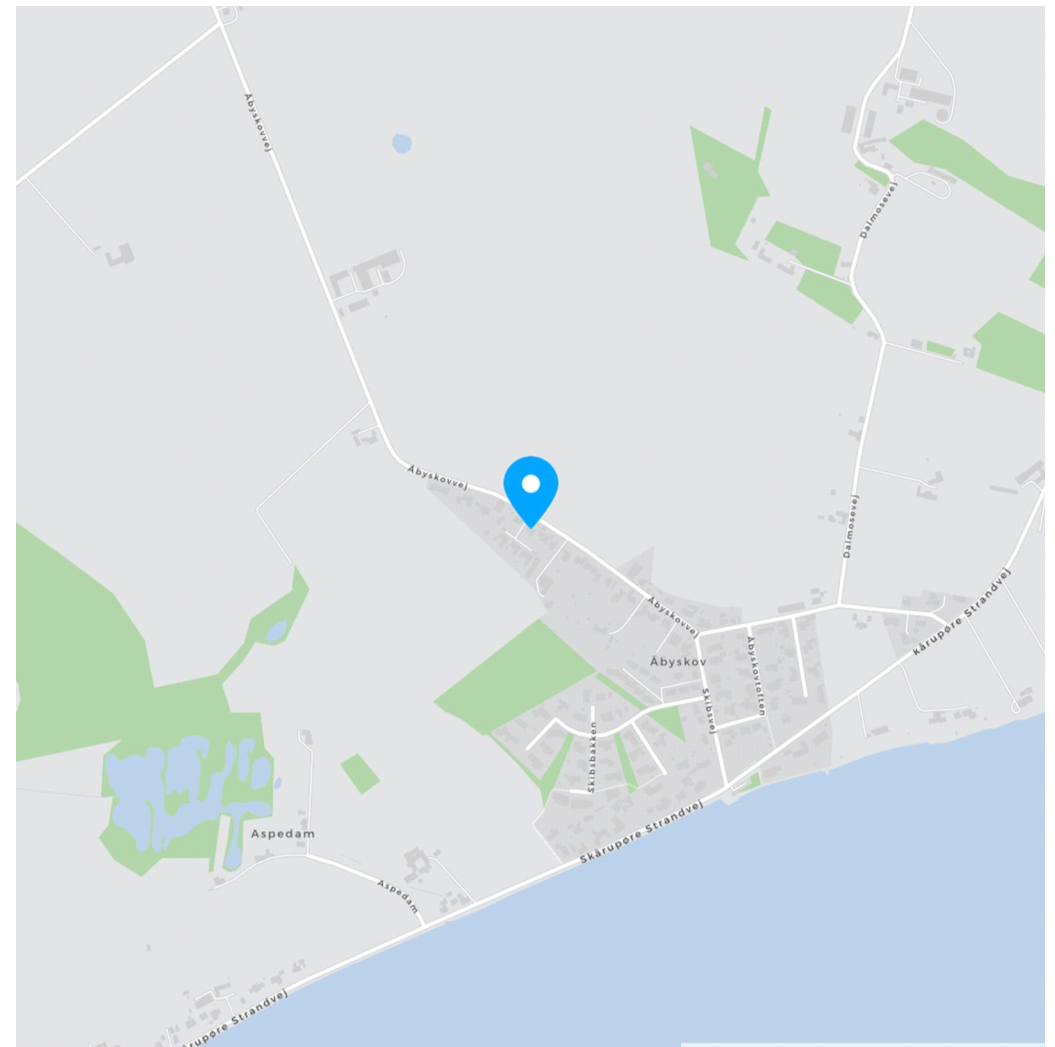
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	38 æ Ø. Åby By, Skårup
BFE-nr.:	3042430
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig og privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.577.000 kr.
Grundværdi:	639.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.261.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	511.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	743 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	121 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens tingbogsattest
Nr. 1 lyst d. 23.12.1991 lbnr. 10519-36 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38Ø Filnavn: 36_P_597 +

Kommuneplan 2021-2033 - Svendborg Kommune.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskat af mærket Elektrolux fra 2013
Ovn og kogeplade af mærket AEG fra 2013
Emhætte af mærket udkendt fra 2013
Opvaskermaskine af mærket Grundig fra 2021.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug: 9.819,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at de i 2024 har haft et varmemeforbrug på ca 9.800 kr.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

BBR:
Drivhuset er ikke anført på BBR



Adresse: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.434	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
Husforsikring	kr.	5.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation 2024	kr.	3.355	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	14.977
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	144	I alt	kr.	2.332.377
Ejerudgift i alt 1 år		19.828			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.375 md./ 148.495 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.946 md./ 119.353 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: 24.01.2026
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: Åbyskovvej 30, 5881 Skårup Fyn
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 523-4467
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 27.01.2026

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:

Ingen 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.: 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.