



REAL

Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	845.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.504	Grund m2	856
Byggear/ombygget	1877/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4232**

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: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Lundevej 20 præsenterer en indbydende landvilla, idyllisk beliggende i naturskønne omgivelser blot 10 minutters kørsel fra Svendborg. Den rummelige bolig på 142 m² og garage/værksted på 40 m² er omgivet af grønne marker og smuk natur, hvor heste græsser på de tilstødende arealer. Bagtil er grunden velbeskyttet, hvilket inviterer til behagelige stunder i en charmerende have med velplejede stauder og en solrig gårdhave.

Villaen byder på fire værelser og en separat garage, der tilføjer praktiske faciliteter til hjemmet. Haven indbyder til afslapning, og området omkring Lundevej 20 er perfekt til dejlige gåture, med Holmdrup Mose og Vejstrup Å som nærliggende naturoplevelser. Om sommeren er det nemt at hoppe på cyklen og tage en tur ned til stranden.

Det nærliggende samfund har en stærk sammenhængskraft og tilbyder pasningsmuligheder for de yngste, samt et rigt foreningsliv for både børn og voksne. Svendborg centrum kan nås på blot ti minutter i bil, hvilket gør det bekvemt at have byens faciliteter inden for rækkevidde.

Villaen er indrettet med charme i en bondestil, der harmonerer smukt med husets karakter. De nuværende ejere har boet her i imponerende 32 år og har løbende renoveret ejendommen, herunder udskiftning af taget i 2010. Inden for det seneste år er der lagt nye gulve og malet på førstesalen, og bryggerset samt mellemgangen til badeværelset har fået en kærlig hånd. Køkkenet er enkelt og landligt med hvide fyldningslåger, og det er placeret ved siden af stuen, der bades i naturligt lys fra syd- og vestvendte vinduer. Tre af de fire værelser er beliggende på første sal, hvilket giver mulighed for at indrette en særlig afdeling til børnene. Dette arrangement skaber ro og privatliv i stueetagen, tæt på det praktiske badeværelse.

Fra bryggerset er der direkte adgang til gårdhaven, der har været vært for utallige sommerfester gennem årene. Garagen tilføjer yderligere plads og inkluderer et fyrrum samt et kreativt værkstedshjørne.

Velkommen til det charmerende hjem på Lundevej 20!

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: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026





Adresse: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	12 o Brudager By, Brudager m.fl.
BFE-nr.:	3022503
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Off.
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1877/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.174.000 kr.
Grundværdi:	541.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	940.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	856 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	40 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Deklaration om kloakanlæg lyst d. 19.06.2015

Bl.a. omfattet af følgende planer:

Kommuneplan 2021-2033, Planstrategi 16 - Vores steder - Broen til fremtiden, tillæg til planstrategi 16 sommerhusområder, kommuneplanstrategi 19, kommuneplanstrategi forslag : udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg, spildevandsplan Brudager - 20 - der afledes kun spildevand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje komfur med gasblus. Blomberg emhætte, AEG køleskab, Blomberg opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet med 100/100 MB

NY VURDERINGS OG BESKATNINGSAFTALE:

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: ton
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug ifølge sælgers oplysning 5 tons træpiller

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 sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.794	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	3.773	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Renovation, anslået	kr.	3.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Skorstensfejer, anslået	kr.	775	I alt	kr.	859.071
Andre offentlige afgifter, anslået	kr.	100	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.		
Forsikring, anslået	kr.	5.000			

Ejerudgift i alt 1 år

18.042

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.579 md./ 54.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.680 md./ 44.158 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: 31.01.2026
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: Lundevej 20, Brudager, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 523-4232
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

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

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.