



REAL

Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	381
Kontantpris	2.395.000	Værelser	11
Ejerudgift	3.493	Grund m2	13.001
Byggeår/ombygget	1827/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **523-3704**

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: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På en idyllisk adresse i den fynske landsby Langtved udbydes nu denne charmerende ejendom, der rummer en god håndfuld kvadratmeter og et væld af muligheder såvel inde som ude. Foruden et flot bindingsværksstuehus på hele 381 m² får I intet mindre end fire sammenhængende længer, der blandt andet kan benyttes til heste, hobbyaktiviteter og liberalt erhverv.

Foruden to staldbygninger med høløft og støbt betondæk kan I se frem til et værksted, en garage samt en stålhal på 300 m², der oplagt kan bruges til større maskiner. Med I boligpakken følger desuden 1,3 hektar jord med hestefold og en parkligende have med en lille sø, frugttræer samt en gammel blodbøg, der sjældent ses større og flottere. Der er også en gårdsplads og et delvist overdækket terrasseareal med siddepladser, bar og plads til grillfaciliteter.

Ejendommen ligger dejligt ugeneret, og ud over markerne, der omkranser ejendommen, kan I nyde de smukkeste solnedgange. Langtved er samtidig en aktiv landsby med en veletableret og velrenommeret friskole samt idrætsplads og et forsamlingshus med blandt andet musikcafé og teaterforening. Der er også offentlig transport tæt på adressen, og i Ullerslev små seks kilometer væk er der fine indkøbsmuligheder.

Selve stuehuset er løbende renoveret, og energimærket er godt dens alder taget i betragtning. Boligen har mange gode rum, og I får blandt andet seks værelser, hvoraf de to er placeret på førstesalen sammen med et toilet og et stort, centralt opholdsareal med fuld loftshøjde. I stueplanet finder I de to resterende værelser, der oplagt kan agere forældresovneværelse og walk-in-closet med eget badeværelse. I stueplan er der også et badeværelse fra 2015 samt et bryggers, et viktualierum og et spisekøkken. Stueetagen rummer ligeledes en entré med adgang til et bibliotek samt en stue og en spiseetue, hvoraf sidstnævnte ligger i åben forbindelse med et kontor.

Vil I vide mere? Så giv os et kald i dag.

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: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

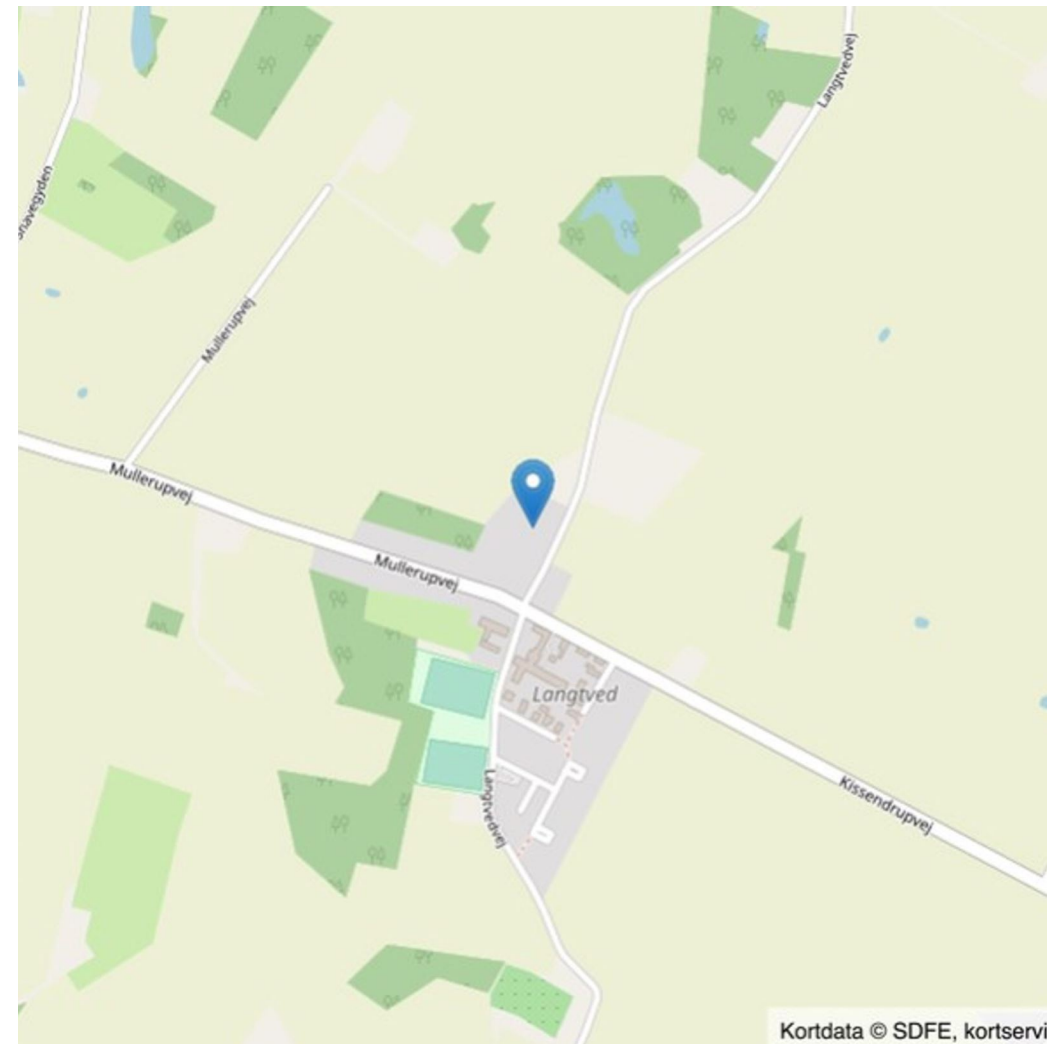
Dato: 31.01.2026



Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 31.01.2026



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	3 b Langtved By, Flødstrup
BFE-nr.:	7895512
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1827/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.335.000 kr.
Grundværdi:	926.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.868.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	740.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	13.001 m ²
Boligareal i alt:	381 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Udhuse a' 7 bygninger:	1.592 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.12.1874. Dok om gangsti mv
Nr. 2 lyst d. 15.12.1962. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 28.01.1972. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

bla. omfattet af:

Kommuneplaner og Lokalplaner:
Lokalplan nr. 236 - Langtved Friskole

Kommuneplan 21

Kommuneplan: Langtved, Offentlig område ved Langtvedvej

Pkplanstrategi 2019 og 2023

Varmeplan 2022

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Bauknecht, Kogeplader mrk. IKEA, Ovn mrk. Brandt, Emhætte mrk. ukendt, Opvaskemaskine mrk. Electrolux,
Vaskemaskine mrk. LG, Tørretumbler mrk. Siemens, Skabsfryser Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.255 Forbrug: 8,30 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Heraf er der brugt 6.054 kWh elektricitet, hvilket er opgjort til kr. 13.440 jf. det beregnede forbrug i energimærket.

Sælgers årsforbrug i 2018 ca. kr. 25.000,- - 12 t. pillar.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Nyborg kommunes oplysninger. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.527	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr. 9.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	26.639
Skorstensfejning	kr. 543	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Forsikring, anslået	kr. 17.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250	I alt	kr.	2.442.889
Jordflytningsgebyr	kr. 16			
Renovation, anslået	kr. 4.400			
Skorstensfejer, anslået	kr. 700			

Ejerudgift i alt 1 år

41.918

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.892 md./ 154.705 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.362 md./ 124.343 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: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-3704
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

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.