



**REAL**

## Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop

|            |                |                      |              |
|------------|----------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>96</b>    |
| Kontant    | <b>495.000</b> | Værelser             | <b>3</b>     |
| Ejerudgift | <b>944</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.201</b> |
| Byggeår    | <b>1952</b>    | Energimærke          | <b>E</b>     |

Sagsnr. **523-4560**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://www.realmaeglerne.dk/sydfyn)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026



### **Charmerende murstensvilla med stor have – rolig beliggenhed tæt på havn og natur i Bagenkop**

Centralt i Bagenkop, på en rolig vej med kort afstand til både havn og naturskønne omgivelser, ligger denne charmerende murstensvilla med højt til himlen og mange anvendelsesmuligheder.

Fredsbjergvej 1 er en solid villa fra 1952, opført i tre plan og med en funktionel indretning, der gør boligen velegnet til både helårsbeboelse og fritidsbrug. Her får du i alt 96 m<sup>2</sup> boligareal suppleret af en rummelig kælder på 64 m<sup>2</sup>, som giver ekstra plads til hobby, opbevaring eller andre praktiske formål.

Stueetagen rummer boligens opholdsrum med køkken og stuer, hvor rammerne er sat for hverdagens hyggelige stunder. Det gode lysindfald bidrager til en behagelig atmosfære og skaber en lys og indbydende bolig. På førstesalen finder du et stort værelse samt mulighed for indretning af kontor eller ekstra rum, alt efter behov.

Ejendommen er beliggende på en stor og velanlagt grund på hele 1.201 m<sup>2</sup>, som giver masser af plads til udeliv, leg, haveprojekter og afslapning. Haven er pæn og rummelig med god afstand til naboer, og her er mulighed for at skabe sit eget grønne frirum. Til ejendommen hører desuden garage.

Beliggenheden i Bagenkop er attraktiv for både fastboende og fritidsbrugere. Her bor du tæt på havnen, kysten og den omkringliggende natur, samtidig med at byens faciliteter er inden for kort afstand. Området byder på ro, nærhed og et aktivt lokalmiljø.

Fredsbjergvej 1 er et oplagt valg for dig, der søger en villa med mange muligheder, stor grund – tæt på både hav, natur og hverdagens nødvendigheder.

### 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: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026



Stue



Køkken



Trappe



Soveværelse



Stue



Indendørs



Adresse: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

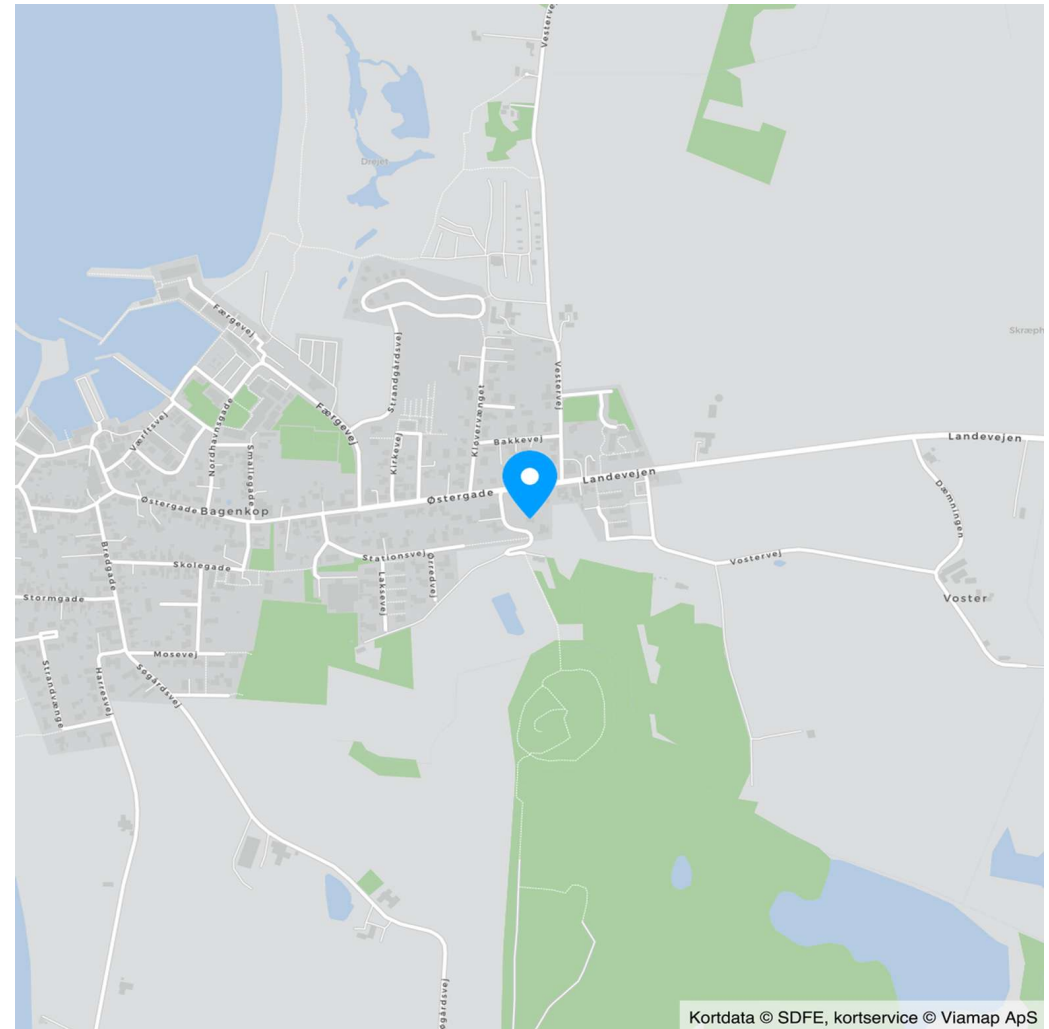
Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Adresse: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Villa                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Langeland                        |
| Matr.nr.:           | 10q Bagenkop By, Magleby         |
| BFE-nr.:            | 3077204                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1952                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024    |
| Ejendomsværdi:               | 662.000 |
| Grundværdi:                  | 175.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 529.600 |
| Grundlag for grundskyld:     | 140.000 |

**Arealer\*\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.201 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 96 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Kælder:           | 64 m <sup>2</sup>    |
| Garage:           | 25 m <sup>2</sup>    |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 23.12.1931 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 11.C.1 - Bagenkop

Tilbehør:

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

Gorenje Ovn, Zanussi Emhætte, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 0 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 kr. 15.381,68

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|---------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 2.701  | Kontantpris   | kr. | 495.000 |
| Grundskyld                | kr. | 1.708  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 4.850   |
| Renovation                | kr. | 4.012  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 6.751   |
| Andre offentlige afgifter | kr. | 63     | I alt   | kr. | 506.601 |
| Husforsikring             | kr. | 2.847  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år    | kr. | 11.331 |   |     |         |

**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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.769 md. / 33.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.195 md. / 26.336 år v/27,44 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Fredsbjergvej 1, 5935 Bagenkop  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4560  
Ejerudgift/md.: kr. 944

Dato: 16.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.