



**REAL**

## Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>381</b>
Kontant	<b>2.275.000</b>	Værelser	<b>11</b>
Ejerudgift	<b>3.493</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>13.001</b>
Byggeår/ombygget	<b>1827/2003</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **523-3704**

**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: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev  
Kontantpris: kr. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026



### Charmerende landlig ejendom med 381 m<sup>2</sup> bolig, fire længer og 1,3 ha jord

På Langtvedvej 19 i den hyggelige landsby Langtved finder I denne charmerende landejendom med masser af plads og mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen rummer et flot bindingsværksstuehus på hele 381 m<sup>2</sup> samt flere sammenhængende længer, der giver gode rammer til både hobbyaktiviteter, hestehold eller liberalt erhverv.

Stuehuset fremstår løbende renoveret og byder på en rummelig planløsning med flere opholdsrum. I stueplan finder I blandt andet stue, spise-stue og kontor i forbindelse med hinanden, hvilket skaber gode rammer for både hverdagsliv og samvær. Derudover er der spisekøkken, bryggers, viktualierum samt badeværelse. Boligen rummer i alt seks værelser, hvoraf flere ligger i stueplan med mulighed for en god forældreafdeling. På førstesalen finder I yderligere værelser, toilet samt et stort opholdsrum med god loftshøjde og mange indretningsmuligheder.

Ejendommens længer giver særdeles gode muligheder for opbevaring, værksted eller dyrehold. Her findes blandt andet staldbygninger med høloft, værksted og garage samt en stor stålhal på ca. 300 m<sup>2</sup>.

Grunden udgør ca. 1,3 hektar og byder på hestefold samt en parklignende have med frugttræer, en lille sø og flot beplantning. Herudover er der gårdsplads og et delvist overdækket terrasseområde.

Ejendommen ligger naturskønt omgivet af marker og med kort afstand til Ullerslev, hvor der findes indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Samtidig er der nem adgang til Nyborg og motorvejsnettet.

### 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. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026

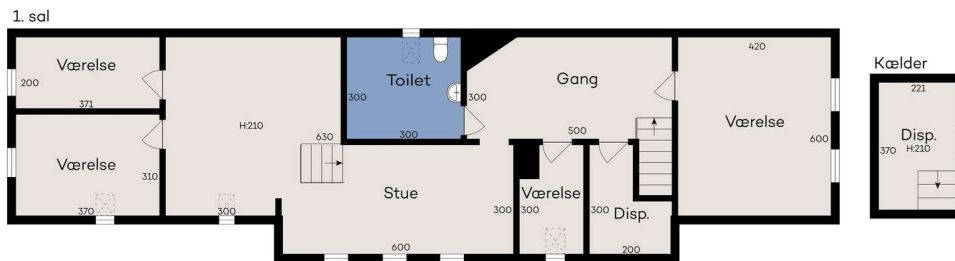
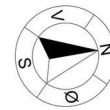




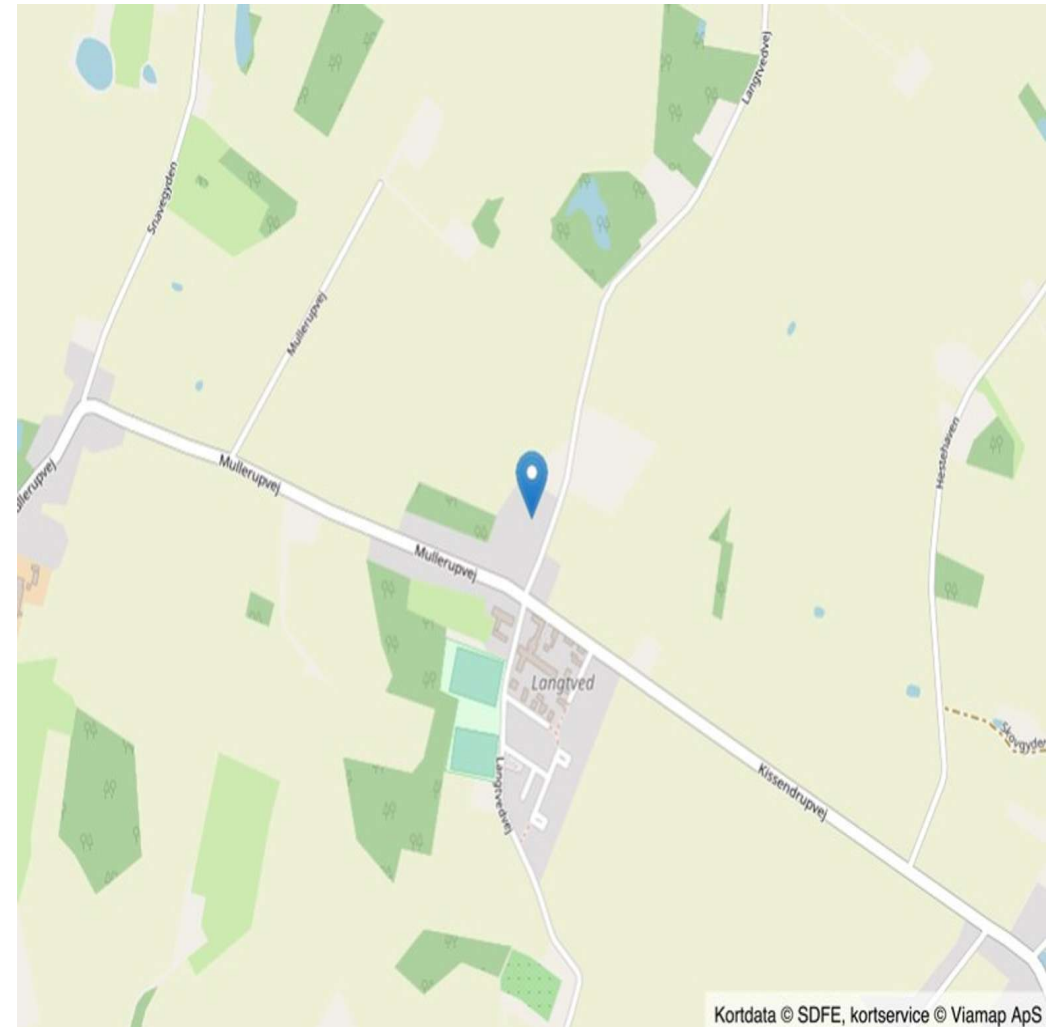
Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev  
Kontantpris: kr. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev  
Kontantpris: kr. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsesejendom  
Kommune: Nyborg  
Matr.nr.: 3b Langtved By, Flødstrup  
BFE-nr.: 7895512  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1827/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 13.001 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 381 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 130 m<sup>2</sup>  
Udhus: 460 m<sup>2</sup>  
Udhus: 335 m<sup>2</sup>  
Udhus: 148 m<sup>2</sup>  
Udhus: 83 m<sup>2</sup>  
Udhus: 310 m<sup>2</sup>  
Udhus: 126 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: 19.12.1874 - Dok om gangsti mv
- Nr. 2: 15.12.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 28.01.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 12.O.2 - Langtved, Offentligt område ved Langtvedvej  
Lokalplan 236 - Langtved Friskole

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev  
Kontantpris: kr. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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 forsikringselskabet.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

[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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.255 Forbrug: 8 Ton  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varminstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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. piller.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Langtvedvej 19, 5540 Ullerslev  
Kontantpris: kr. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.527	Kontantpris	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	9.482	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Skorstensfejning	kr.	543	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	26.639
Forsikring, anslået	kr.	17.000	I alt	kr.	2.317.189
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	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.		
Jordflytningsgebyr	kr.	16			
Renovation, anslået	kr.	4.400			
Skorstensfejer, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.392 md. / 148.704 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.845 md. / 118.139 år v/27,30 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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. 2.275.000

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

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.516.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.