

A photograph of a white, single-story villa with a dark, gabled roof. The house has several windows and a small front porch with steps. It is surrounded by a green lawn and trees. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white.

REAL

Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.331	Grund m2	692
Byggear	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4307**

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: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende i det idylliske Gudbjerg tilbyder Byvej 55 en perfekt kombination af komfortabelt familieliv og nærliggende faciliteter.

Denne velholdte bolig på 156 kvadratmeter spredt over to plan er en ideel ramme for livet i rolige omgivelser.

Boligen indeholder stor opholdsstue, der danner hjertet af hjemmet med indbydende atmosfære, et pænt og rummeligt køkken - alrum. På førstesal finder man fire charmerende værelser, der tilbyder privatliv og komfort.

Udendørs er haven indrettet, så den er nem at passe - ideel til afslapning og leg. Baghuset indeholder badeværelse og bryggers, der tilføjer boligen ekstra bekvemmelighed. Endvidere er der her et godt værksted. Beliggenhed:

Byvej 55 nyder godt af sin placering tæt på skole, indkøbsmuligheder og et væld af fritidsaktiviteter. Det er det perfekte hjem for familier, der ønsker en harmonisk balance mellem det praktiske og det fornøjelige. Denne bolig er præsenteret og klar til indflytning. Dog har du også mulighed for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der afspejler din unikke stil og personlighed.

Tag det første skridt mod dit nye hjem på Byvej 55 i Gudbjerg - et sted, hvor livet folder sig ud i trygge og behagelige omgivelser.

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: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026

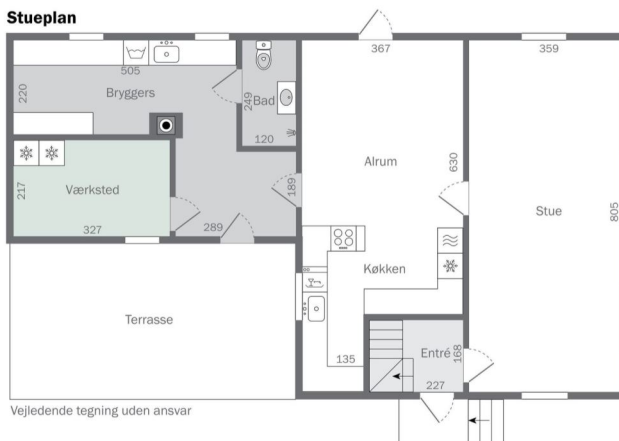


Adresse: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

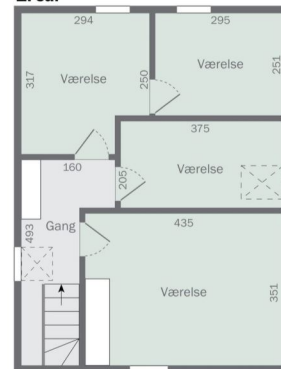
Dato: 31.01.2026

Stueplan

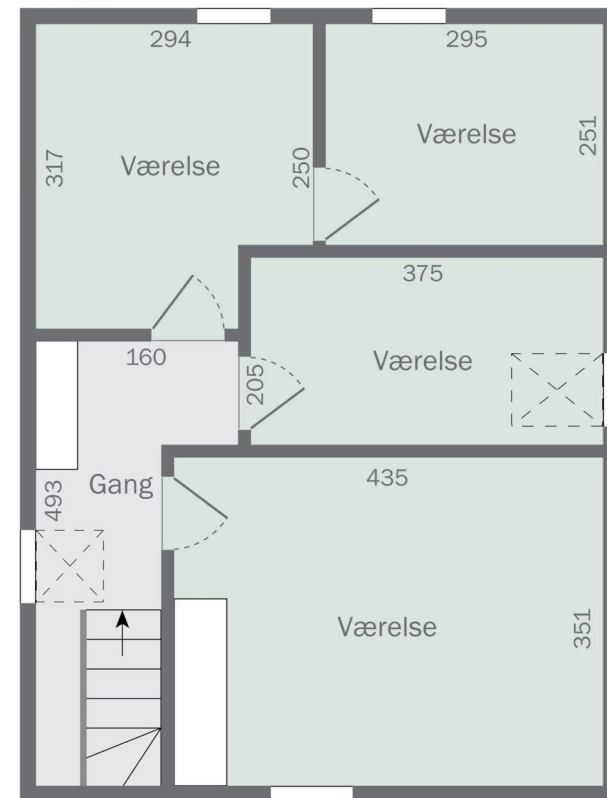


Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

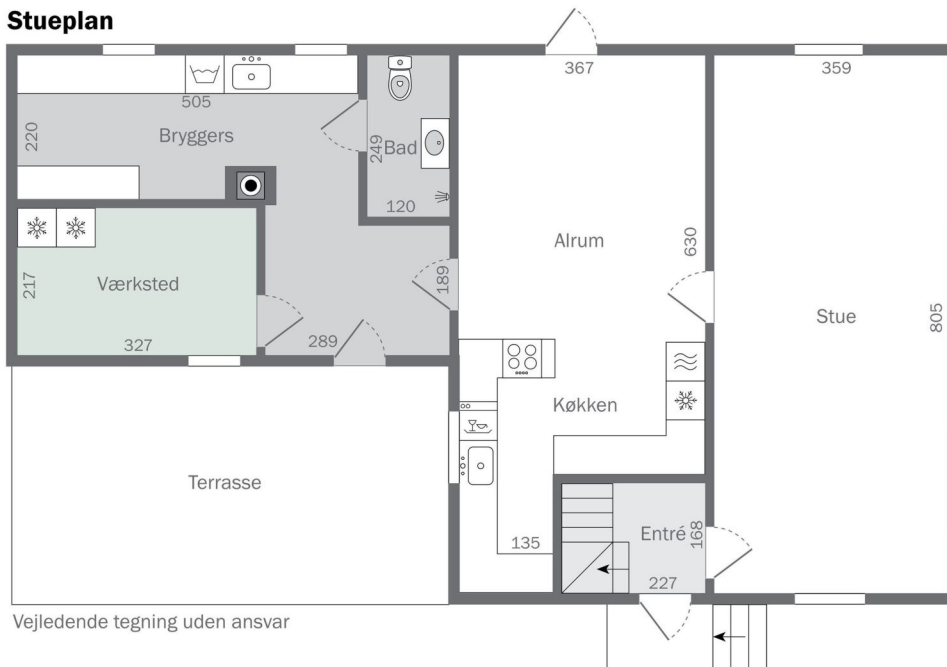
Adresse: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	17 I Gudbjerg By, Gudbjerg
BFE-nr.:	3024469
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	974.000 kr.
Grundværdi:	383.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	779.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	692 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bla. omfattet af følgende planer:

Kommuneplan 2021-2033, kommuneplan udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre- fremtidens Svendborg, kommuneplantillæg Boligområde Lakkendrupvej 10.03.B.862, spildevandsplan: Gudbjerg - 17 - separatkloakeret, varmeplan 2030, forsyningsområde naturgas, forsyningsforbud opvarmningsform el, drikkevandsinteresser, områdeklassificeret lettere forurenet, fredede fortidsmindebeskyttelseslinje, åbeskyttelseslinje, kirkebyggelinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn Voss, Glaskeramisk kogeplade, køleskab Blomberg, emhætte thermex opvaskemaskine Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug indeholder kr. 16.500,- til naturgas og kr. 13.600,- til el til opvarmning.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. /Der er tidligere udarbejdet tilstandsrapport af d.30.08.2022 og

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenede

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Svendborg kommunes fortegnelser. 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Andre offentlige udgifter
Renovation 2023

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.974
2.696
5.885
67
3.355

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

795.000
6.250
6.650
807.900

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.977

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.328 md./ 51.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.477 md./ 41.728 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: Byvej 55, 5892 Gudbjerg Sydfyn
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4307
Ejerudgift/md.: kr. 1.331

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
Ingen													

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.