



REAL

Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	213
Kontantpris	1.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.928	Grund m2	1.531
Byggeår/ombygget	1955/2000	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4484**

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: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lundbyvej 43B – en ejendom ud over det sædvanlige.

Her får du en tidligere børnehave, som nu fremstår som en spændende bolig med en charmerende planløsning i forskudte plan. Huset er beliggende centralt i Lundby på smukke Tåsinge, kun cirka 10 kilometer fra Svendborg centrum, hvilket gør det oplagt for dig, der ønsker både natur, plads og kort afstand til byen.

Boligen rummer hele 213 kvadratmeter og suppleres af en anvendelig kælder på 45 kvadratmeter. Den store boligmasse giver dig masser af muligheder – hvad enten du drømmer om hjemmekontor, multirum, atelier eller plads til den store familie. Ejendommen er gengribende renoveret og fremstår i pæn og velholdt stand. Opvarmningen sker via varmepumpe, som både er effektiv og energivenlig.

Grunden er på over 1.500 kvadratmeter og giver dig rigelig med udendørs areal til leg, afslapning eller haveprojekter. Fra førstesalen kan du nyde en smuk udsigt over Lunkebugten – en ekstra kvalitet, der gør netop denne bolig helt særlig.

Her får du altså en ejendom med sjæl, volumen og en helt særlig historie – perfekt til dig, der ønsker noget unikt og samtidig værdsætter god plads både ude og inde.

Kontakt os gerne for mere information eller en fremvisning – denne bolig skal opleves!

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: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025



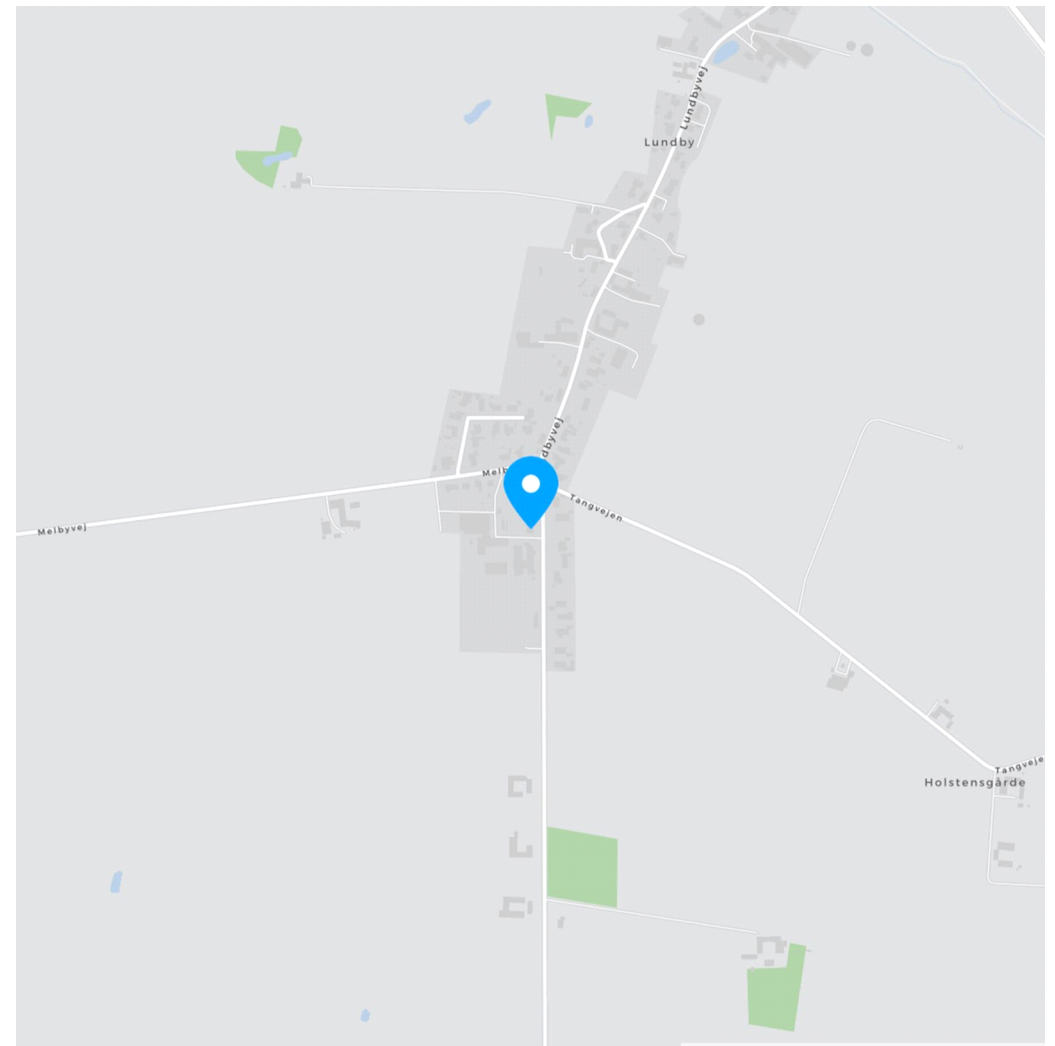
Adresse: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 15 k Lundby By, Landet
BFE-nr.: 100145128
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1955/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.993.000 kr.
Grundværdi: 630.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.594.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 504.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.531 m²
Boligareal i alt: 213 m²
- heraf udnyttet tagetage: 79 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 45 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens tingbogsattest.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplan 642

Kommuneplan 2021 - 2033 og 2025 - 2037

Plan: Offentlig område Lundbyskole 12.02.02.207 og Landsbyområde Lundby 12.02.L1.265

Tilbehør:

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

Køleskab af mærket Bosch
Ovn af mærket Siemens
Kogeplade af mærket Gram
Opvaskemaskine af mærket AEG
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.: 14.034 Forbrug: 14.394,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Medfølger ikke i handlen: blomster og buske i bedet under kirsebærtræet samt æble- og blommetræ i haven. Fuglehus i forhaven samt to fuglebade.



Adresse: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.435	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
Husforsikring	kr.	6.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.490	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.227
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.523.827

Ejerudgift i alt 1 år

23.135

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.935 md./ 95.214 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.373 md./ 76.472 år v/27,32%
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: 06.12.2025
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 **Forbehold:** Ingen gæld udenfor købesummen

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: Lundbyvej 43B, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 523-4484
Ejerudgift/md.: kr. 1.928

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen 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.