



REAL

Lindevej 1, 5884 Gudme

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	75
Kontant	500.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.044	Grund m ²	694
Byggeår	1928	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4552**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026



Villa med masser af potentiale – ekstra bygning og mange muligheder i Gudme

Boligen byder på flere opholdsrum og gode værelser med fleksible indretningsmuligheder. I stueplan er der køkken i forbindelse med spiseplads og opholdsstue, hvor der er mulighed for at etablere et åbent køkken-alam som boligens naturlige samlingspunkt. Stuen har et godt lysindfald og plads til både spise- og opholdsafdeling. Derudover rummer boligen flere værelser, som kan indrettes efter behov.

Ejendommen har desuden en ekstra bygning bag huset, som giver gode muligheder for yderligere udnyttelse. Her kan der – afhængigt af anvendelse – etableres ekstra boligkvadratmeter, hobbyrum eller værksted.

Udendørs findes en hyggelig overdækket udestue med vinranke, som skaber en stemningsfuld ramme og giver mulighed for at forlænge udesæsonen. Haven er overskuelig og giver plads til både ophold og aktiviteter.

Beliggenheden er attraktiv med ca. 50 meter til lokal håndboldhal og gode fritidsmuligheder. Samtidig er der ca. 5,5 km til Lundeberg med strand og havnemiljø.

Sælger oplyser, at der er mulighed for at finde en løsning med køber vedrørende etablering af ny varmekilde.

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: Stine Laulund

Adresse: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026



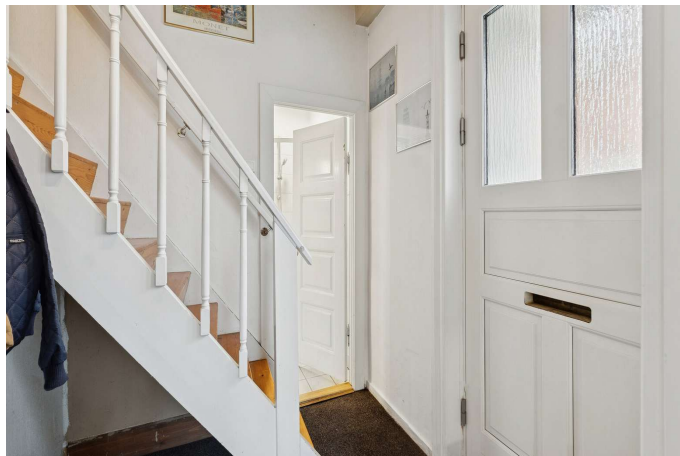
Køkken



Stue



Badeværelse



Trappe



Soveværelse



Overdækket terrasse

Adresse: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	22m Gudme By, Gudme
BFE-nr.:	3025188
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	582.000
Grundværdi:	260.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	465.600
Grundlag for grundskyld:	208.000

Arealer**

Grundareal:	694 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	13 m ²
Udhus:	20 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 10.01.C2.458 - Centerområde
Lokalplan 41 - Blandet bolig og erhverv

Bla. også omfattet af kirkebyggelinie.

Der forefindes en overjordisk olietank på ejendommen.

Tilbehør:

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

Køle-/ fryseskab af mærket WascoKomfur af mærket Gram Opvaskemaskine af mærket GrundigEmhætte af mærket Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 2.284 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Arving oplyser at sælgers forbrug i 2024 var ca 20.000 - 22.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.375	Kontantpris	kr.	500.000
Grundskyld	kr.	1.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Skorstensfejning	kr.	407	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Andre offentlige afgifter	kr.	115	I alt	kr.	511.452
Forsikring	kr.	4.000	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.		
Renovation, anslået	kr.	3.800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.527			

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 2.794 md. / 33.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.217 md. / 26.606 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 4,0 %, 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: Lindevej 1, 5884 Gudme
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 523-4552
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.