



REAL

Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.445.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.546	Grund m2	758
Byggeår	1958	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4519**

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: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Melbyvej 5 finder du en skøn 50'er villa, der i 2021 gennemgik en omfattende renovering. Her er intet overladt til tilfældighederne – boligen fremstår lys, indbydende og indflytningsklar med moderne løsninger og klassisk charme.

Ejendommen er energioptimeret med bl.a. nye vinduer og varmepumpe, hvilket giver lave driftsomkostninger og et behageligt indeklima året rundt. Køkkenet er et stilrent Svane køkken, hvor design og funktionalitet går hånd i hånd – det perfekte samlingspunkt for familien.

Boligen byder på en spændende planløsning med 138 etager heraf 104 m² bolig samt 34 m² veludnyttet kælder, der giver masser af muligheder til både opbevaring eller hobbyrum. Boligen rummer bl.a. 4 store lyse værelser.

Udenfor venter en hyggelig og ugeneret have, hvor du kan nyde roen og privatlivet.

Beliggenheden er ideel – i rolige omgivelser på Tåsinge, tæt på skole og daginstitutioner, blot få kilometer til indkøb og kun ca. 10 minutters kørsel til Svendborg C.

Her får du en bolig, der kombinerer modernisering, funktionalitet og beliggenhed på bedste vis.

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: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025



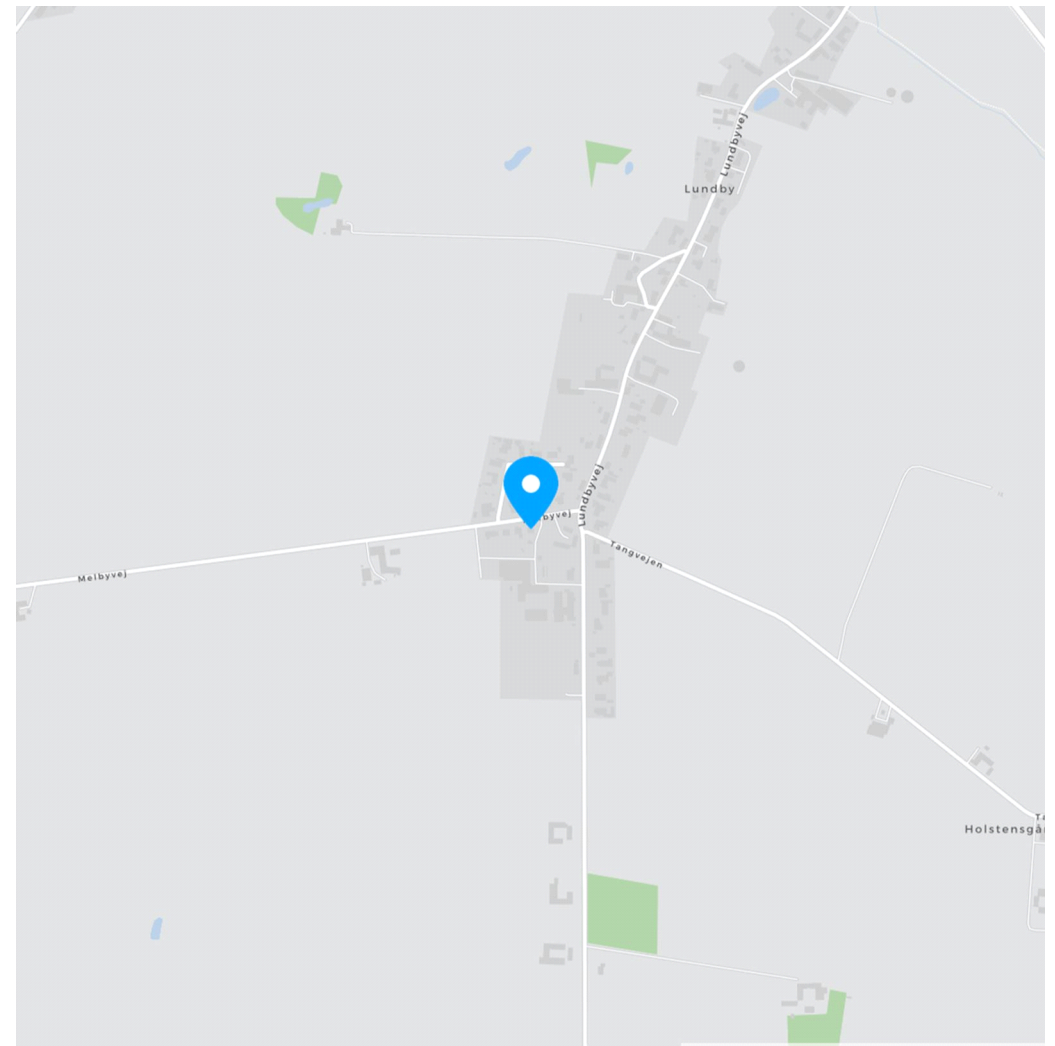
Adresse: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Kommunal beboelses- og
forretningsejendom
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 15 e Lundby By, Landet
BFE-nr.: 3039762
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.096.000 kr.
Grundværdi: 468.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 876.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 374.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 758 m²
Boligareal i alt: 104 m²
- heraf udnyttet tagetage: 40 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 34 m²
Carport: 16 m²
Carport: 16 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
Nr. 1 lyst d. 04.01.2021 lbnr. 1012557696 Filnavn:
37d73977-a605-45e5-9eb3-b280922624f4

Fibernet

Tilbehør:

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

Indbygningsovn af mærket ukendt
Kogeplade af mærket ukendt
Emhætte af mærket ukendt
Opvaskemaskine af mærket ukendt
Køleskab af mærket ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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.: 16.500 Forbrug: 9.924,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	3.295	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Husforsikring	kr.	7.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.355	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.992
Andre offentlige udgifter	kr.	121	I alt	kr.	1.472.792
Ejerudgift i alt 1 år		18.550			

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 7.655 md./ 91.858 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.149 md./ 73.784 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

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: Melbyvej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 523-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

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.