

**REAL**



## Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>178</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.643</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.377</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **523-4536**

**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: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026



### Indflytningsklar villa i 2 plan med skøn beliggenhed på Sydtåsin-ge

På Vårøvej på Sydtåsinge finder du denne dejlige og indflytningsklare villa i to plan, som kombinerer moderne komfort med en beliggenhed midt i noget af Danmarks smukkeste natur. Her bor du roligt og naturskønt, kun få minutter fra både skole, indkøb og den hyggelige Skovballe Havn og Vårø Havn. Offentlig transport findes lige i nærheden, hvilket gør hverdagen praktisk og nem, og samtidig er du tæt på større byer – kun ca. 15 minutters kørsel til Rudkøbing og ca. 20 minutter til Svendborgs mange butikker, caféer og kulturliv.

Boligen er velindrettet og lys, og den står klar til at danne ramme om et nyt kapitel. I stueplan bydes du velkommen i et stort køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen – perfekt til både familieliv og hyggelige sammenkomster. Herfra er der udgang til en stor fliseterrasse, hvor sommerdage og lange aftener kan nydes. Et badeværelse med brus samt et rummeligt bryggers fuldender etagen.

På 1. salen finder du tre gode værelser, der giver plads til både børn, gæster eller hjemmekontor. Fra det ene værelse er der udgang til en solrig altan med udsigt over området. Etagen rummer desuden et praktisk gæstetoilet.

Haven er stor og anlagt med græs, hvilket gør den nem at holde og giver masser af plads til leg, boldspil eller afslapning. Til ejendommen hører også et rummeligt værksted med tilhørende carport – ideelt til gør-det-selv-projekter eller ekstra opbevaringsplads.

Kun en kort gå- eller cykeltur fra ejendommen ligger det fredede naturreservat Monnet, som er kendt for sit unikke fugleliv og smukke landskaber med strandenge og åbne vidder. Her får du rig mulighed for at nyde gåture, cykelture og naturoplevelser året rundt – et sandt paradys for naturskere.

#### 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: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026



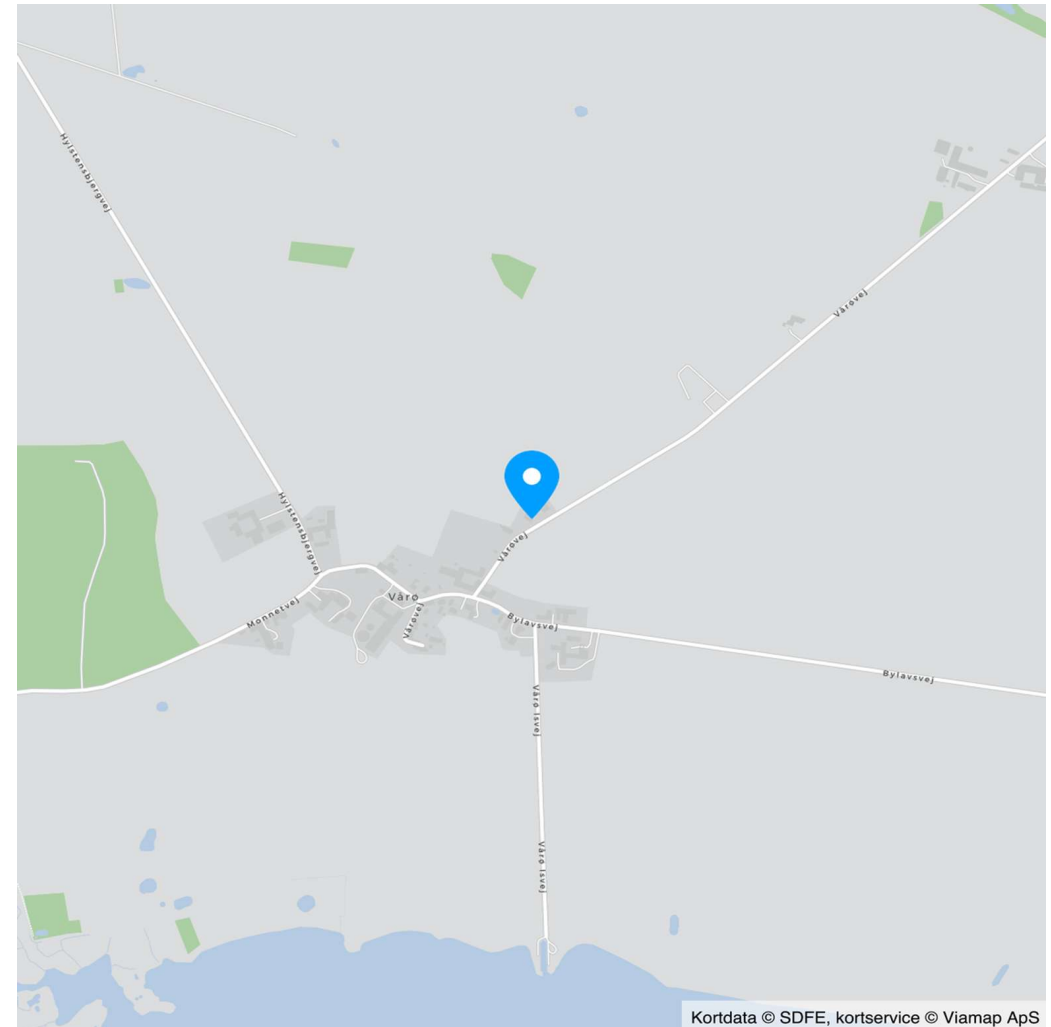
Adresse: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 1h Vårø By, Bjerreby  
BFE-nr.: 8278664  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1907/1997

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.223.000  
Grundværdi: 468.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 978.400  
Grundlag for grundskyld: 374.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.377 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 178 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 78 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>  
Carpport: 33 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

glaskeramisk kogeplade, indbygningsovn, opvaskemaskine, køleskab, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026

#### 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: Nej

Forbehold:

Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Vurdering

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdi 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 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.

Ejendommen er bevaringsværdi 6

Ældre brændeovn, der skal skiftes.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug: 0 l

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug olie kr. 23.500,- + el til opvarmning kr. 6.000,-

Sælgers årlige varmeforbrug ca kr. 14.400,- ca. 1200 l olie og 3 rm brænde

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

#### 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 C

Adresse: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.990	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Skorstensfejning	kr.	923	I alt	kr.	1.908.250
Andre offentlige afgifter	kr.	203	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.		
Forsikring, anslået	kr.	6.500			
Renovation, anslået	kr.	3.800			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.711

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.353 md. / 124.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.223 md. / 98.675 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.04.2026

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. 1.197.000

Nr. 2: hovedstol kr. 250.000

Nr. 3: hovedstol kr. 109.000

**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.