

An aerial photograph of a villa with a red tiled roof and a garage. The villa is a light-colored, single-story house with a prominent chimney and several windows. A large, bushy tree with pink blossoms is in the foreground. The property is surrounded by a green lawn and trees. A blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.643	Grund m2	1.377
Byggeår/ombygget	1907/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4536**

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

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 paradis 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: 31.01.2026



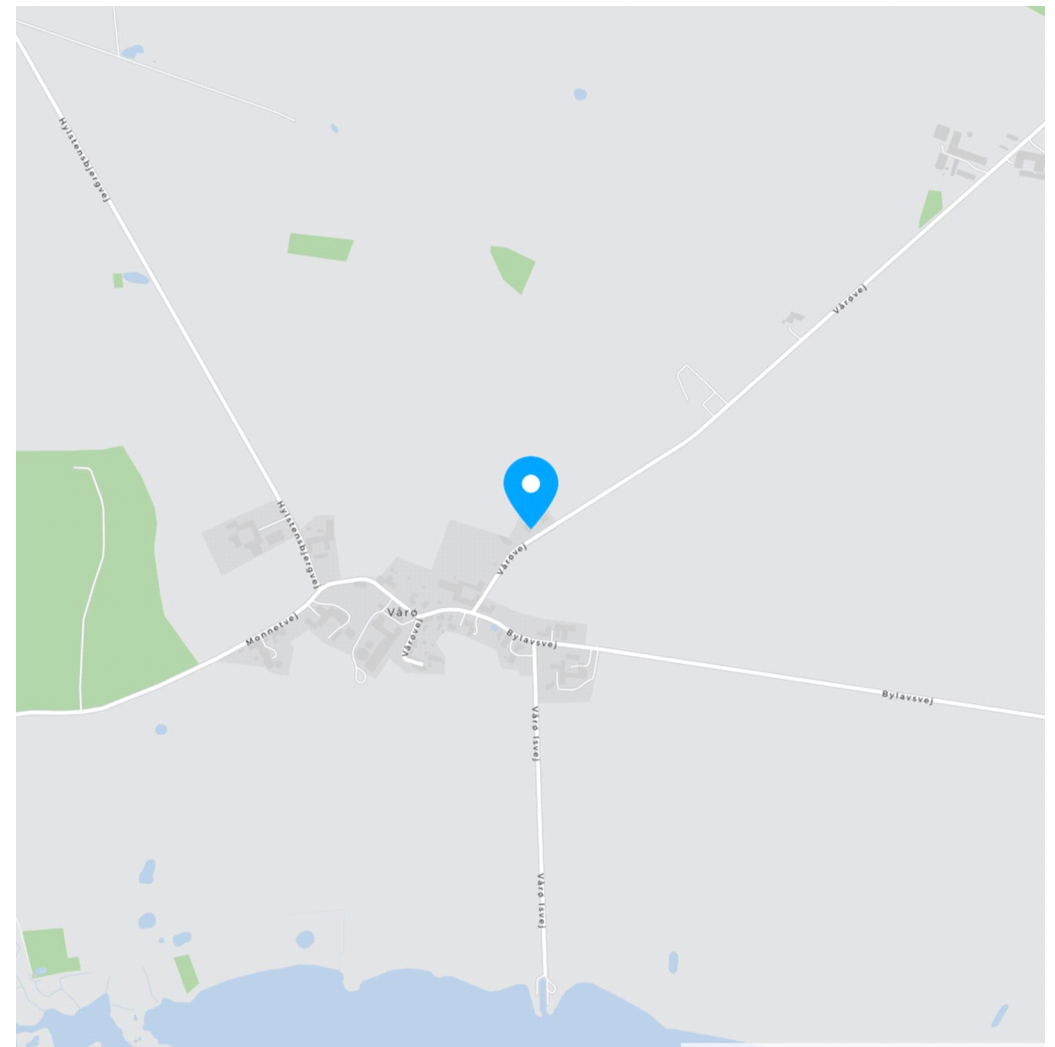
Adresse: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	1 h Vårø By, Bjerreby
BFE-nr.:	8278664
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	oliefyr
Opført/ombygget år:	1907/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.377 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	78 m ²
Carport:	33 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bl.a. omfattet af kommuneplan 2025-2037, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til
bedre - fremtidens Svendborg, spildevandsplan Bjerreby 102, 104 og 103,

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.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger fra sælger
Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug: l
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: oliefor
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug olie kr. 23.500,- + el til opvarmning kr. 6.000,-
Sælgers årlige varmekorbrug ca kr. 14.400,- ca. 1200 l olie og 3 rm brænde

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vurdering

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.

Ejendommen er bevaringsværdi 6

Ældre brændeovn, der skal skiftes.



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.295	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Skorstensfejning	kr.	923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Andre offentlige udgifter	kr.	203	I alt	kr.	1.921.529
Forsikring, anslået	kr.	6.500	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.		
Renovation, anslået	kr.	3.800			
Ejerudgift i alt 1 år		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 10.216 md./ 122.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.211 md./ 98.528 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: Vårøvej 26, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	987.965	987.965	774.116	DKK	1	53.639	24,50	4,13			Nej	

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.