



REAL

Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.512	Grund m ²	1.660
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4629**

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: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026



Velkommen til Svelmøgårdsvej 3 – en indflytningsklar og velindrettet villa i tre plan med tilhørende stor kælder.

Velkommen til Svelmøgårdsvej 3 – en indflytningsklar og velindrettet villa i tre plan, beliggende i hyggelige Vester Åby. Her får I en skøn bolig med masser af plads til familien, et dejligt lysindfald og et fint kig til vandet, samtidig med at I bor i rolige og naturskønne omgivelser.

Boligens stueplan byder på et stort og indbydende køkken-alrum, der naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Her er god plads til både madlavning, hverdagsliv og gæster. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til en overdækket terrasse, som smelter sammen med en stor træterrasse – perfekte rammer for lange sommeraftener, grillmiddage og hyggelige stunder med familie og venner.

Derudover rummer stueplan to gode værelser samt et flot badeværelse med bruseniche. På førstesalen finder I tre store og lyse værelser, som giver gode indretningsmuligheder til både børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Fra et af værelserne er der udgang til en altan, hvor I kan nyde udsigten med et dejligt kig til vandet.

I kælderen er der flere gode disponible rum.

Til ejendommen hører en stor garage med god plads til både bil, værksted og opbevaring.

Grunden er anlagt med græs og kræver minimal vedligeholdelse, så I kan bruge tiden på at nyde haven og de skønne udearealer frem for havearbejde.

Vester Åby er en hyggelig og velfungerende landsby med et stærkt lokalsamfund og naturskønne omgivelser. Her bor I tæt på skole, daginstitution, indkøb og kun få minutters kørsel fra Faaborg, samtidig med at den sydfynske natur og kysten er lige i nærheden.

En indflytningsklar villa med god plads til hele familien, et dejligt kig til van-

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: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026



Køkken



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

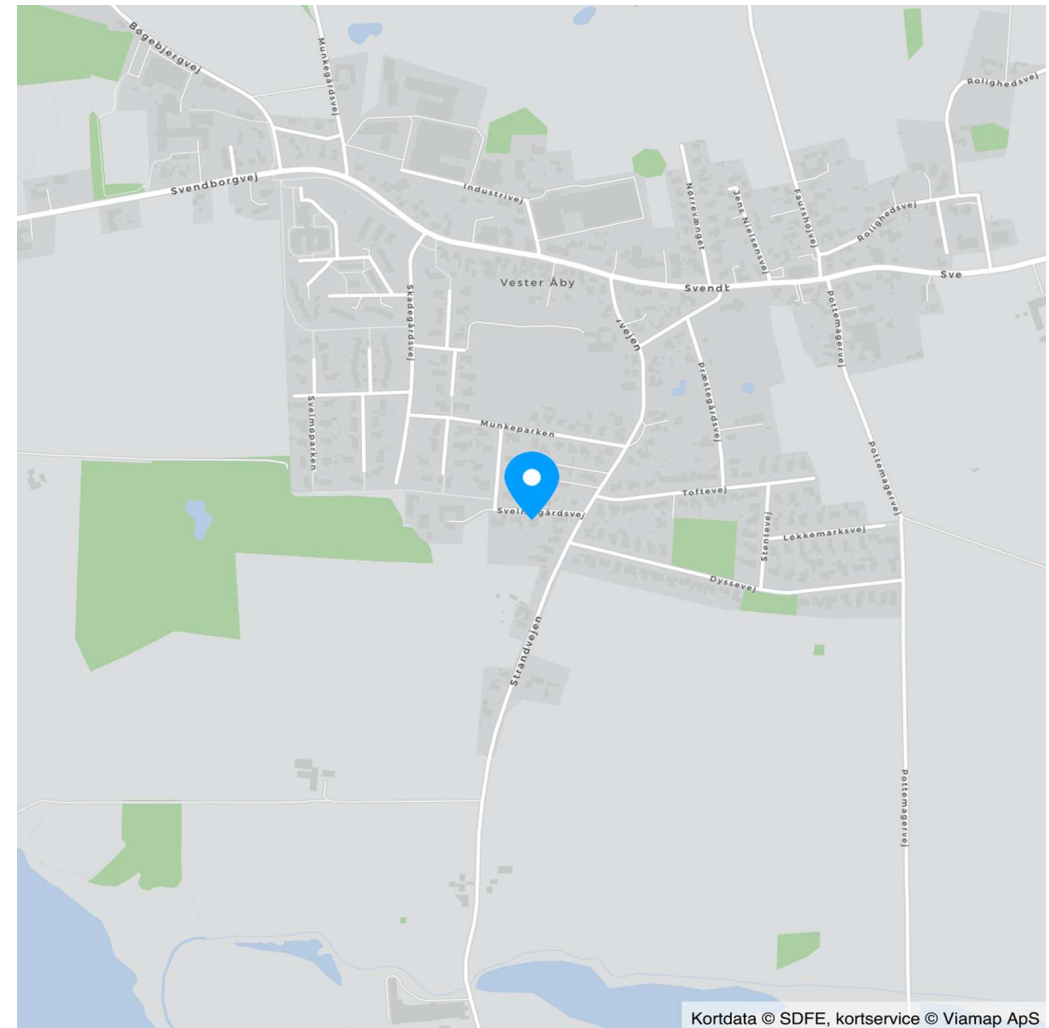


Badeværelse

Adresse: Svømmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 67m V. Åby By, V. Åby
BFE-nr.: 3064122
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.059.000
Grundværdi: 456.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 847.200
Grundlag for grundskyld: 364.800

Arealer**

Grundareal: 1.660 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 66 m²
Garage: 75 m²

** 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

- Nr. 1: 21.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan Vaa.B.2 - Boligområde i V. Aaby

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch, 2018), Ovn (Bosch, 2018), Opvaskemaskine (Bosch, 2026), Emhætte (Bosch, 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
 Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.321	Kontantpris	kr. 1.595.000
Grundskyld	kr.	3.101	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 11.450
Forsikring	kr.	6.540	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Renovation	kr.	3.412	I alt	kr. 1.615.867
Andre off. afgifter	kr.	76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.	
Skorstensfejer, ansået	kr.	700		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.149		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.412 md. / 112.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.353 md. / 88.234 år v/27,15 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Svelmøgårdsvej 3, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 523-4629
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 768.000
Nr. 3: hovedstol kr. 525.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.