



REAL

Færgegårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	5.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.446	Grund m ²	874
Byggeår	2022	Energimærke	A2020 +

Sagsnr. **523-4557**

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: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026



Spændende villa fra 2022 beliggende i Vindeby

På et lukket vænge i hjertet af Vindeby – få minutters gang fra havnen og vandet – ligger denne stilrene og moderne villa, som forener arkitektonisk elegance med kompromisløs funktionalitet.

Færggårdsvej 41D er en indflytningsklar étplansvilla fra 2022, opført med blik for både æstetik, komfort og privatliv. Boligen rummer 183 veldisponerede kvadratmeter, hvor planløsningen er opdelt i en børne- og en forældreafdeling – ideelt for den moderne familie, der ønsker både fællesskab og tilbagetrækning. Børneafdelingen byder på tre gode værelser og eget badeværelse, mens forældreafdelingen fremstår som en privat suite med soveværelse, walk-in-closet og eksklusivt badeværelse.

Boligens opholdsrum er et imponerende køkken-alrum og stue i åben forbindelse, hvor store vinduespartier lukker lyset ind og skaber en naturlig kontakt til haven. Her er plads til både hverdagens liv og større sammenkomster, mens den indbyggede alkove danner en intim ramme om afslapning, samtaler og udsigt. Fra både stue og køkken-alrum er der direkte udgang til haven, hvilket forlænger opholdsrummene og understreger den flydende overgang mellem inde og ude.

Ejendommen er beliggende på en 874 m² stor grund med en rolig og privat atmosfære – perfekt til udeliv, leg og afslapning. Den lukkede vej og det rolige nærmiljø bidrager til en tryk og eksklusiv stemning, samtidig med at du har Vindebys havnemiljø og vandet 400 meter nede af vejen. I Vindeby finder du ligeså både skov, skole og indkøb indenfor 1 kilometer fra hjemmet, samt hurtig adgang til motorvej.

Der er desuden tænkt langsigtet i både komfort og bæredygtighed. Villaen er udstyret med jordvarme, solceller, back-up batteri og genvindingsanlæg, som sikrer et sundt indeklima, høj energieffektivitet og lave driftsomkostninger.

Færggårdsvej 41D henvender sig til den kvalitetsbevidste køber, der søger en moderne bolig i rolige omgivelser – tæt på vandet, byen og naturen – uden at gå på kompromis med hverken æstetik eller funktion.

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: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026



Set fra haven



Set fra haven



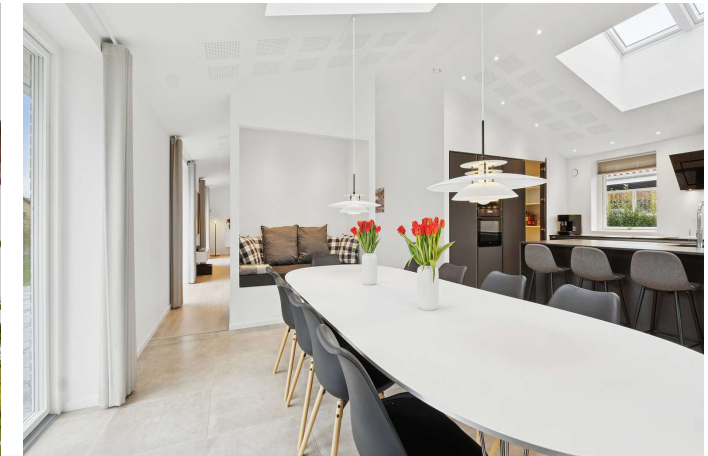
Badeværelse



Køkken



Stue



Køkken alrum



Adresse: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 5.395.000

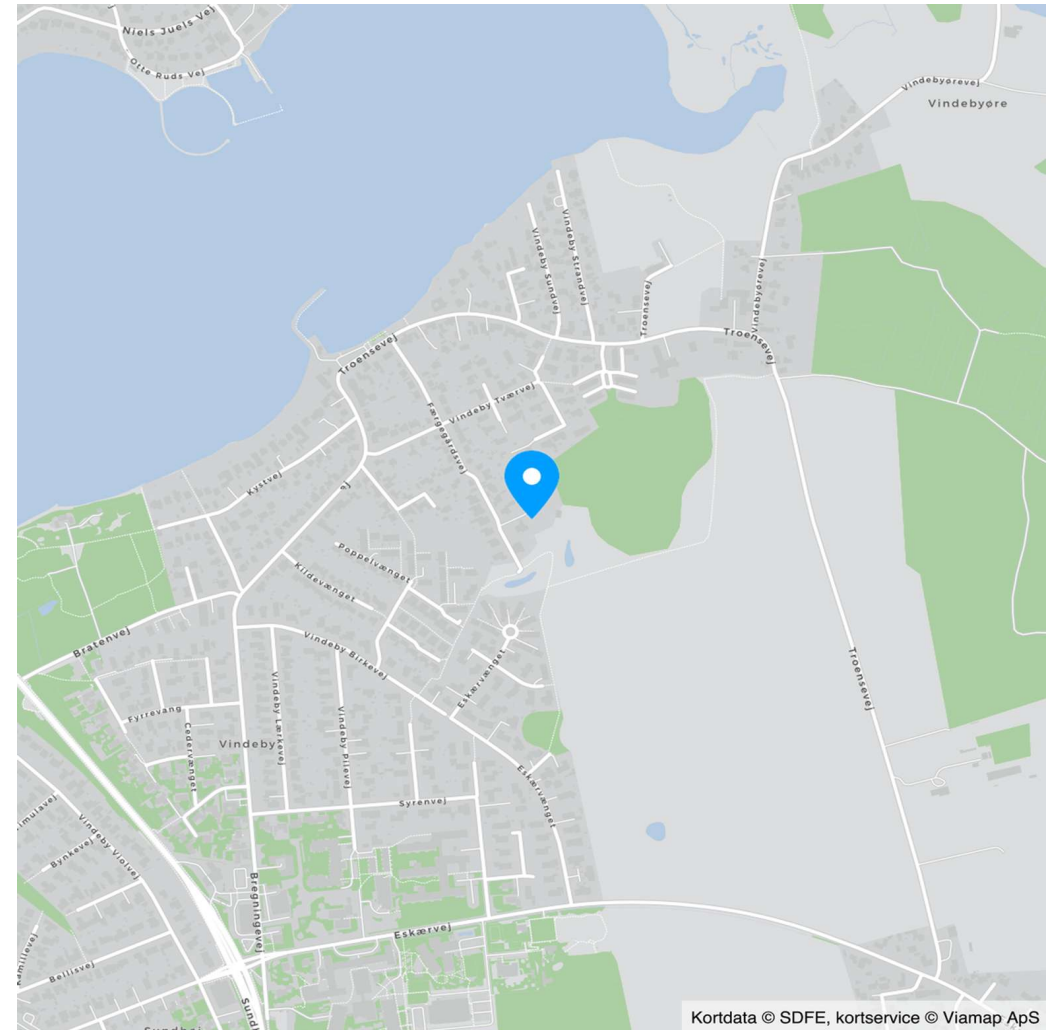
Sagsnr.: 523-4557
 Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Færgedårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugs-areal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 10y Vindeby By, Bregninge
BFE-nr.: 10001250
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 0
Grundværdi: 1.018.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.316.000
Grundlag for grundskyld: 1.087.200

Arealer**

Grundareal: 874 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 10 m²
Indbygget carport: 32 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: 01.01.1585 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 01.01.1585 - Dok om forbehold mht andel i fællesareal,
- Nr. 3: 01.01.1585 - Dok om forbehold mht grusgrave, oldtidsminder mm.
- Nr. 4: 01.02.1985 - Dok om kloakanlæg mm, Prioritet forud for pantegæld,
Se akt

Planer

Kommuneplan 06.01.B.273 - Boligområde Vindeby
Lokalplan 369 - Område ved Færgedårdsvej

Tilbehør:

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

Køleskab af mærket BoschFryser af mærket BoschOpvaskemaskine af mærket BoschKombi ovn/mikrobølge ovn af mærket AEG Ovn af mærket AEGWitt Wip 95 FACED Induktionskogeplade med 7 TFT-touchskærm (zonefri)Emhætte af mærket Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

SKAT

Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet:
Grundlag for ejendomsværdiskat er anslået. Grundskyld og ejendomsværdiskat kan ændre sig i forbindelse med at endelig vurdering fremkommer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug: 0 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + A2020

Adresse: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.012	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	9.567	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Andre offentlige afgifter	kr.	195	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.250
Renovation, anslået	kr.	3.800	I alt	kr.	5.435.500
Grundejerforeningen, anslået	kr.	2.000			
Husforsikring	kr.	3.780	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.354			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.315 md. / 351.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.288 md. / 279.458 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: Færggårdsvej 41D, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 523-4557
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 01.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 3.918.000

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.