



REAL

## Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>165</b> |
| Kontant          | <b>1.795.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.691</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>635</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1965/1976</b> | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **523-4632**

**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: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026



### Indflytningsklar 1-plansvilla i Landet på Tåsinge

Velkommen til denne flotte og gennemrenoverede 1-plansvilla, beliggende i hyggelige Landet midt på Tåsinge. Her får du en attraktiv beliggenhed med kort afstand til indkøb og offentlig transport samt blot få minutters kørsel til Vindeby, Svendborg og den Fynske Motorvej.

Boligen har gennem de seneste to år gennemgået en omfattende renovering og fremstår i dag særdeles velholdt og lige til at flytte ind i. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken-almrum, hvor et ovenlysindue sikrer et skønt lysindfald og en behagelig atmosfære.

Villaen rummer desuden fire gode værelser, et pænt badeværelse med bruseniche, ligesom boligen byder på et gæstetoilet med plads til vaskemaskine og tørretumbler – en praktisk løsning til den større familie eller gæster.

Der er bl.a. også lagt nye gulve, og boligen fremstår overalt lys, moderne og meget indbydende.

Udendørs får du en nem og overskuelig grund, der kræver minimal vedligeholdelse, samt et praktisk værksted/garage på 34 m<sup>2</sup>, som giver gode muligheder for hobby, opbevaring eller parkering.

En indflytningsklar villa med en central beliggenhed på Tåsinge – perfekt til familien, der ønsker moderne rammer og nem adgang til hverdagens faciliteter.

### 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: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026



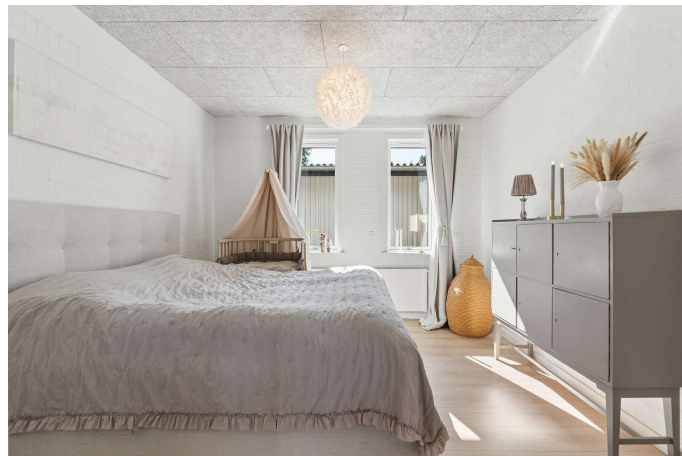
Set fra vejen



Køkken



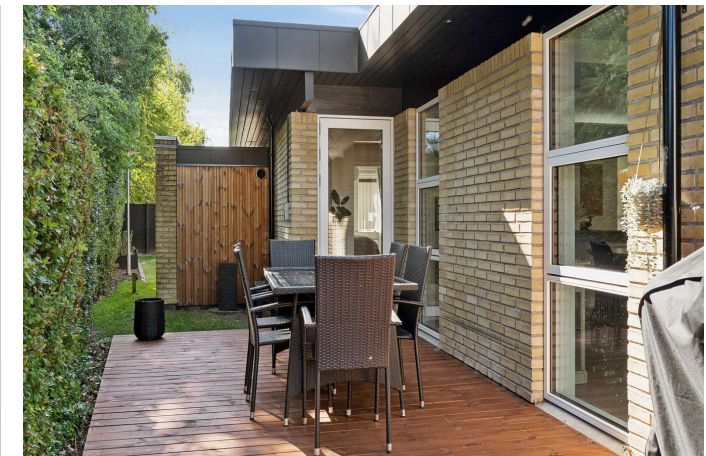
Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse

Adresse: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

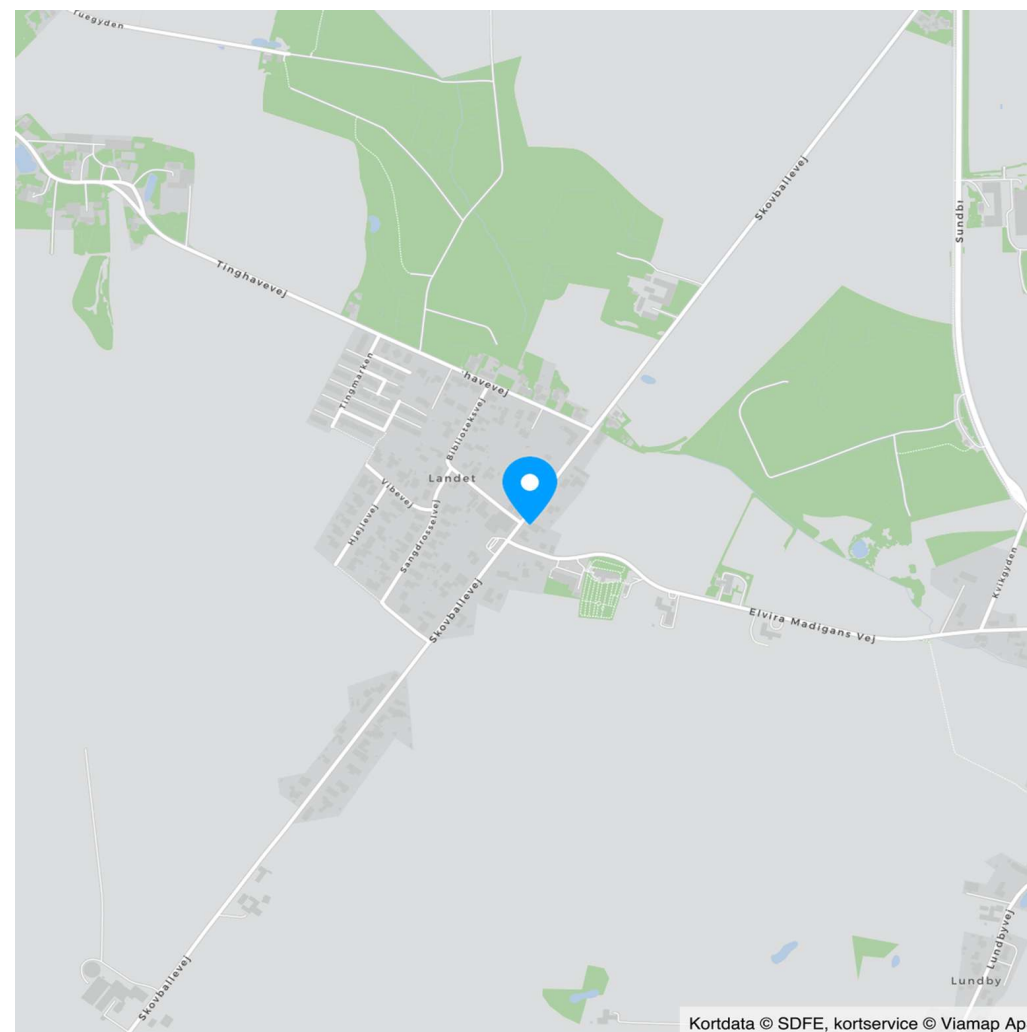
Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 1ak Lundby By, Landet  
BFE-nr.: 3039631  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1965/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 780.000  
Grundværdi: 145.400  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.234.400  
Grundlag for grundskyld: 278.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 635 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 34 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**

- Nr. 1: 25.01.1972 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan 12.01.B.641 - Boligområde Elvira Madigans Vej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Grundig, 2024), Ovn (Grundig, 2024), Opvaskemaskine (AEG, 2024), Køleskab (Gorenje, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026

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: Afventer oplysninger fra sælger

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.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Forsikring 2025  
Renovation, anslået  
Andre off. afgifter, anslået

kr. 6.295  
kr. 2.450  
kr. 7.392  
kr. 4.000  
kr. 150

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 1.795.000  
kr. 12.650  
kr. 9.417  
kr. 1.817.067

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 20.287

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.838 md. / 118.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.814 md. / 93.768 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Skovballevej 25, Tåsinge, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 523-4632  
Ejerudgift/md.: kr. 1.691

Dato: 14.07.2026

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 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. 2: hovedstol kr. 500.000

**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.