



REAL

Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	5.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.713	Grund m2	1.226
Byggeår	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **523-4468**

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: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem i unikke omgivelser, hvor kvalitet, udsigt og nærhed til naturen og Svendborg Sund går op i en højere enhed?

Så byder Troensevej 25A i populære Vindeby på Tåsinge på noget helt særligt.

Denne fuldmurede og arkitekttegnede villa rummer hele 200 lyse, veldisponerede kvadratmeter fordelt på to fulde plan – begge med betagende udsigt over det sydfynske øhav. Boligen er opført i nøje udvalgte kvalitetsmaterialer og indrettet med store, indbydende værelser og hyggelige pejse på både stue- og førstesal. I det rummelige køkken-alrum er der åbnet op til førstesalen, hvilket skaber en imponerende rumfornemmelse og en flot arkitektonisk sammenhæng mellem etagerne.

Fra stueetagen er der direkte adgang til en skøn, overdækket terrasse, som indbyder til afslapning og samvær i læ for vind og vejr. På førstesalen finder du endnu en overdækket terrasse – et oplagt sted at nyde aftensolen og udsigten over vandet i fred og ro.

Udendørs får du andel i et stort, grønt fællesareal, som fører direkte ned til vandet. Her venter en eksklusiv fælles badebro og en badeplads – kun fire ejendomme deler denne adgang, hvilket gør det til en sjælden og attraktiv mulighed for den sejlerglade køber. Med direkte adgang til det sydfynske øhav ligger øventyr, sejlture og sommerdage bogstaveligt talt for dine fødder.

Beliggenheden i Vindeby kombinerer ro og natur med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder. Her bor du tæt på skole, daginstitutioner, gode indkøbsmuligheder og et rigt foreningsliv. Samtidig er der blot 10 minutters kørsel til charmerende Svendborg centrum, hvor caféer, shopping og kulturliv venter.

Troensevej 25A er ikke bare en bolig – det er et hjem i særklasse. Her får du arkitektur, komfort og naturskønne omgivelser i perfekt balance.

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.

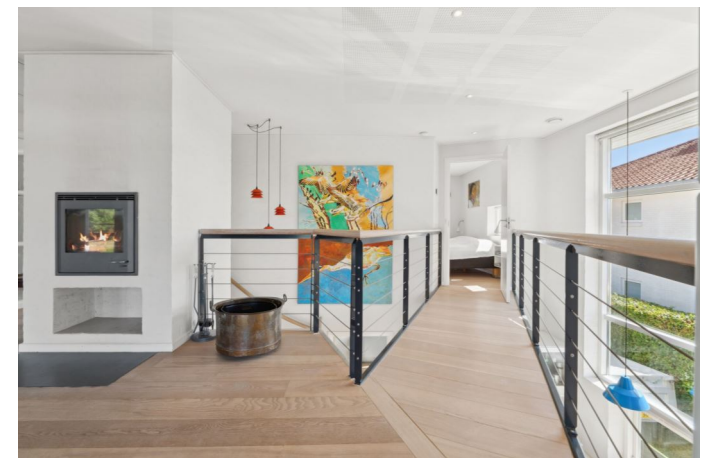
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Holst

Adresse: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026



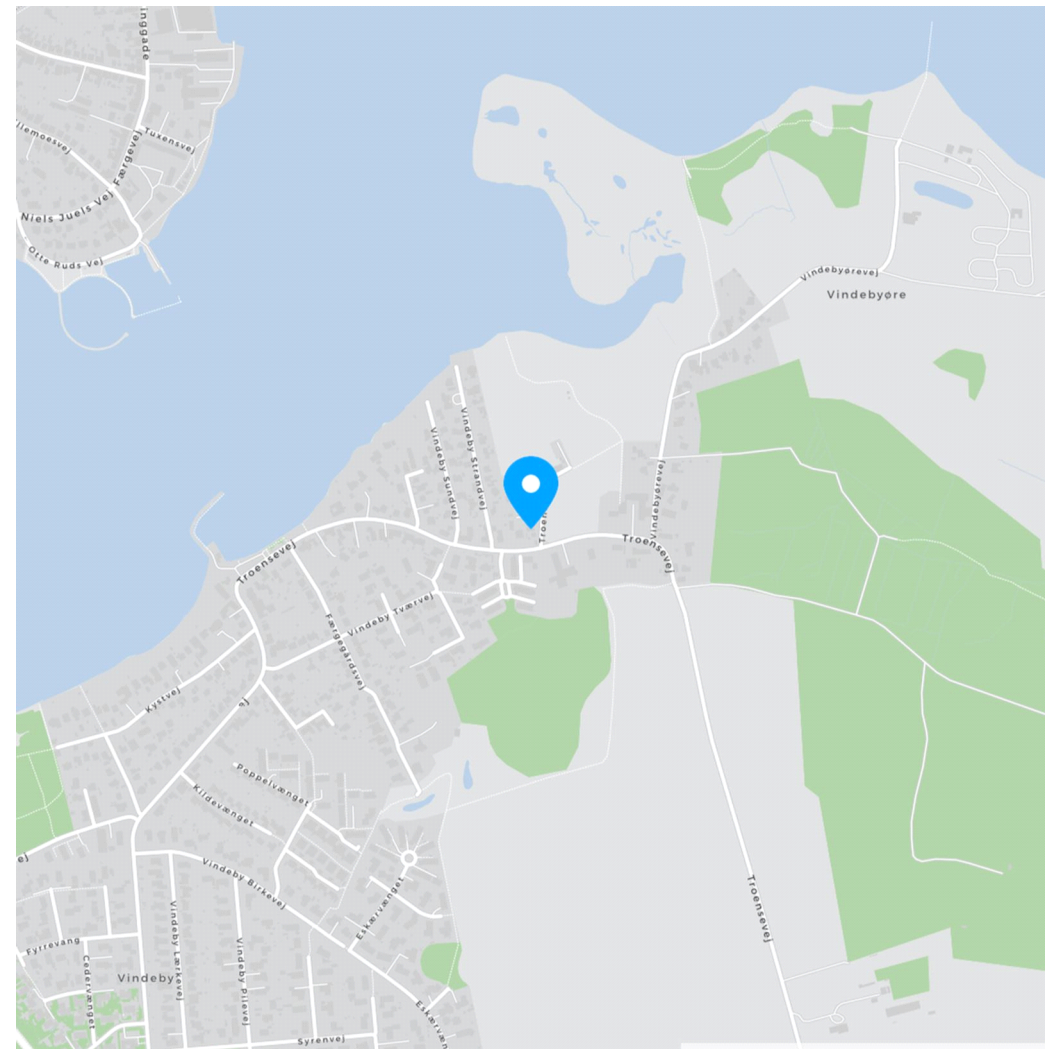
Adresse: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	12 e Vindeby By, Bregninge
BFE-nr.:	9453724
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.912.000 kr.
Grundværdi:	3.749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.929.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.999.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.226 m ²
- heraf vej	267 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	42 m ²
Udhus:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 919698-36-S0001 Tillægstekst Dok om andele i fællesarealer Filnavn: 36_G_1
Nr. 2 lyst d. 06.08.1913 lbnr. 919699-36 Tillægstekst Dok om veje og stier Vedr. 12-b, 12-d, 12-e Filnavn: 36_G_1
Nr. 3 lyst d. 13.01.2004 lbnr. 1360-36 Tillægstekst Grundejerforeningsvedtægt for Grundejerforeningen Troensevej Strandpark. Tillige lyst pantstiftende Vedr. 12-b, 12-c, 12-d, 12-e, 12-f Filnavn: 36_C_454
Nr. 4 lyst d. 19.02.2004 lbnr. 6390-36 Tillægstekst Dekl. ang. udsigtsforhold, fællesareal m.m. påtaleret - se akt Vedr. 12-b, 12-c, 12-d, 12-e, 12-f Filnavn: 36_C_454

Bl.a. omfattet af:

Lokalplan nr. 051.364

Kommuneplan 2025-2037, planramme Boligområde Vindeby 06.01 B.273, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg

Skovbyggelinje, særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme indvindingsområder.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn af mærket ATAG (ikke fuld funktionsdygtig), Mikroovn af mærket ATAG, Kogeplade af mærket ATAG, Emhætte af mærket ATAG, Køle-/fryseskab af mærket Samsung
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.041	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr. 26.393	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Forsikring 2025	kr. 4.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation 2025	kr. 3.355	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	31.383
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 170	I alt	kr.	5.873.782
Skorstensfejer 2025	kr. 1.004			
Grundejerforeningen 2025	kr. 1.000			

Ejerudgift i alt 1 år

56.559

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.113 md./ 373.358 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.010 md./ 300.117 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: 07.01.2026
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: Troensevej 25A, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 523-4468
Ejerudgift/md.: kr. 4.713

Dato: 07.01.2026

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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Troensevej Strandpark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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.