

REAL



Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	3.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.322	Grund m ²	745
Byggeår	1970	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4609**

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: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026



Villa med udsigt over Svendborgsund og solrige terrasser

Villa med udsigt over Svendborgsund og solrige terrasser

Velholdt villa beliggende attraktivt på Tåsinge med flot udsigt over Svendborgsund. Her får I en indflytningsklar bolig med en funktionel planløsning samt gode muligheder for at sætte eget præg, f. eks. kan der nemt etableres et ekstra værelse.

Boligen indeholder entré med adgang til fordelingsgang, lyst og praktisk køkken med god skabsplads samt bryggers i forlængelse heraf. Rummelig stue med et dejligt lysindfald og god plads til både spise- og opholdsafdeling samt udsigt over Svendborg Sund. Derudover to regulære værelser samt badeværelse. Planløsningen er veldisponeret og udnytter boligens kvadratmeter optimalt.

Udearealerne byder på en hyggelig og velanlagt have med flere gode opholdsmuligheder. Den solvendte terrasse danner en naturlig ramme om udelivet og giver mulighed for at nyde den flotte udsigt over vandet. Endvidere garage samt gode parkeringsforhold.

Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt område på Tåsinge med kort afstand til Svendborg. Her er nem adgang til indkøb, skole og daginstitutioner samt et aktivt byliv med caféer, butikker og hyggeligt havnemiljø. Området byder samtidig på naturskønne omgivelser og gode rekreative muligheder tæt på vandet.

Sælger oplyser, at i forbindelse med løbende vedligehold af huset, er alle vinduer blevet udskiftet til energiruder, ydervæggene er blevet hulrumsisoleret samt loftet er blevet efterisoleret med 100 mm. Sælgers gennemsnitlige årlige varmeforbrug har de seneste 3 år ligget på ca. 13.000 kr.

En attraktiv bolig med god beliggenhed og udsigt.

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: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026



Stue



Udendørs



Udendørs



Spisestue



Køkken



Stue



Adresse: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

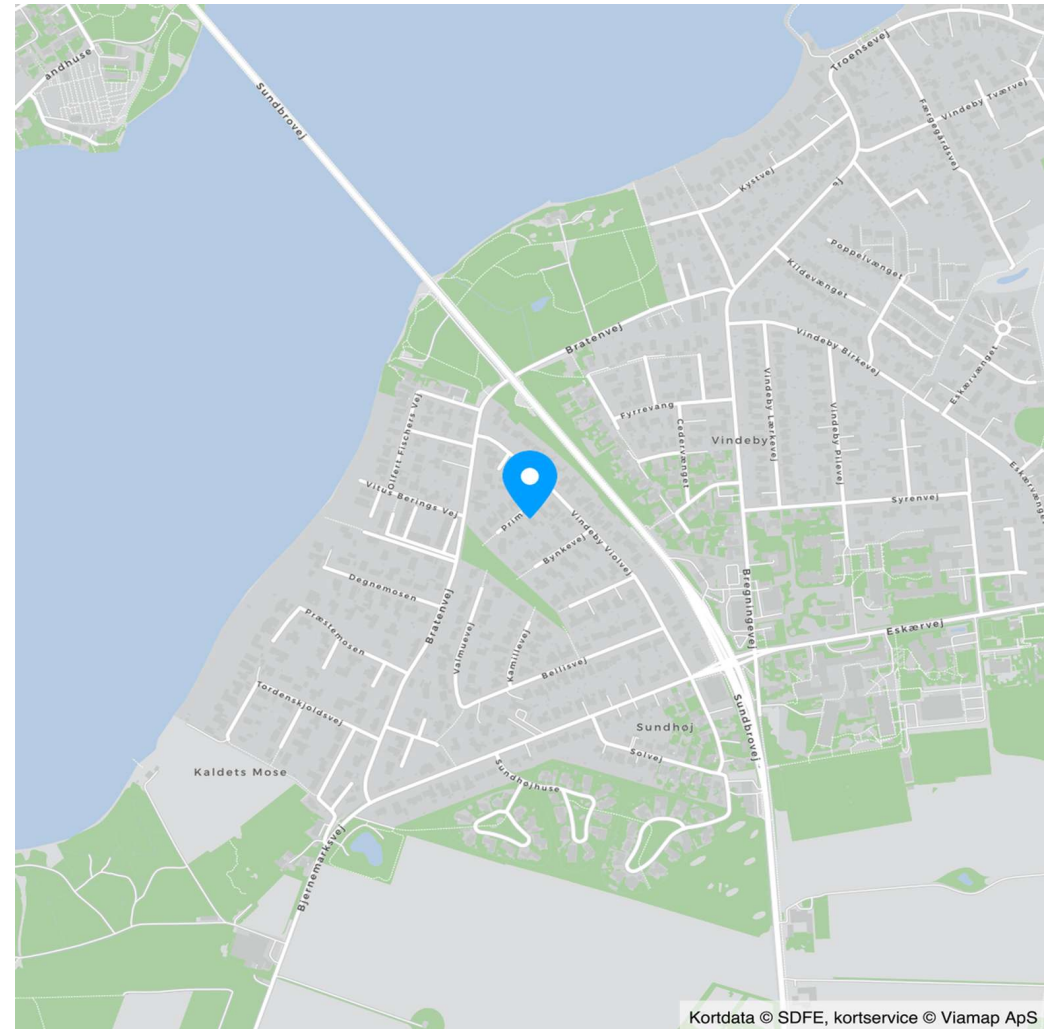
Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 1cs Vindeby By, Bregninge
BFE-nr.: 3035721
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.045.000
Grundværdi: 1.454.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.636.000
Grundlag for grundskyld: 1.163.200

Arealer**

Grundareal: 745 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Garage: 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 fællesarealer mv
- Nr. 2: 04.07.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 06.01.B.427 - Boligområde Bratenvej

Bla. omfattet af skovbyggelinjer, drikkevandsinteresser og nitratfølesomme indvindingsområder

Tilbehør:

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

Komfur (Blomberg, med keramisk kogeplade), Emhætte (Voss), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årsforbrug:

2023/2024 1.051 m³
2024/2025 1.026 m³
2025/2026 1.091 m³

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 E

Adresse: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.344	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.236	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Forsikring	kr.	5.988	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	3.146	I alt	kr.	3.424.896
Andre off. afgifter, anslået	kr.	150	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.	27.864			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.664 md. / 175.968 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: 01.06.2026

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: Primulavej 5, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 523-4609
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 22.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.

Announce



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.