



**REAL**

## Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.942</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>739</b>
Byggeår	<b>1963</b>	Energimærke	<b>+</b>

Sagsnr. **523-4593**

**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: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026



### Flot villa med attraktiv beliggenhed.

Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg, byder på en dejlig bolig med en attraktiv og rolig beliggenhed i Svendborg. Her får du det bedste af begge verdener – naturskønne omgivelser med både skov og strand lige i nærheden, samt dig med at hverdagens bekvemmeligheder er inden for kort afstand.

Boligen er indrettet med et stort, flot og lyst køkken-alrum i åben forbindelse med opholdsstuen, hvilket skaber et skønt og indbydende samlingspunkt for både hverdag og gæster. Herudover rummer boligen to gode værelser samt et flot badeværelse. Overalt fremstår boligen pæn og velholdt, så du kan flytte direkte ind.

Sælger oplyser, at det årlige elforbrug inklusive varmekonsum er på ca. kr. 9.500,-

Udendørs finder du en skøn terrasse, hvor de gode sommerdage kan nydes. Her er desuden carport sammenbygget med praktisk skur.

Haven er anlagt, så den er nem at holde, hvilket giver mere tid til at nyde omgivelserne.

Der er desuden kun få hundrede meter til indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport, hvilket gør boligen både praktisk og attraktiv i hverdagen.

### 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: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026



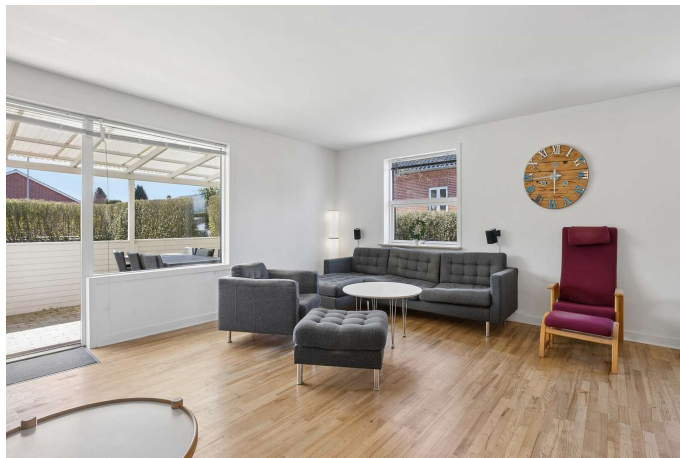
Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Arbejdsværelse



Badeværelse



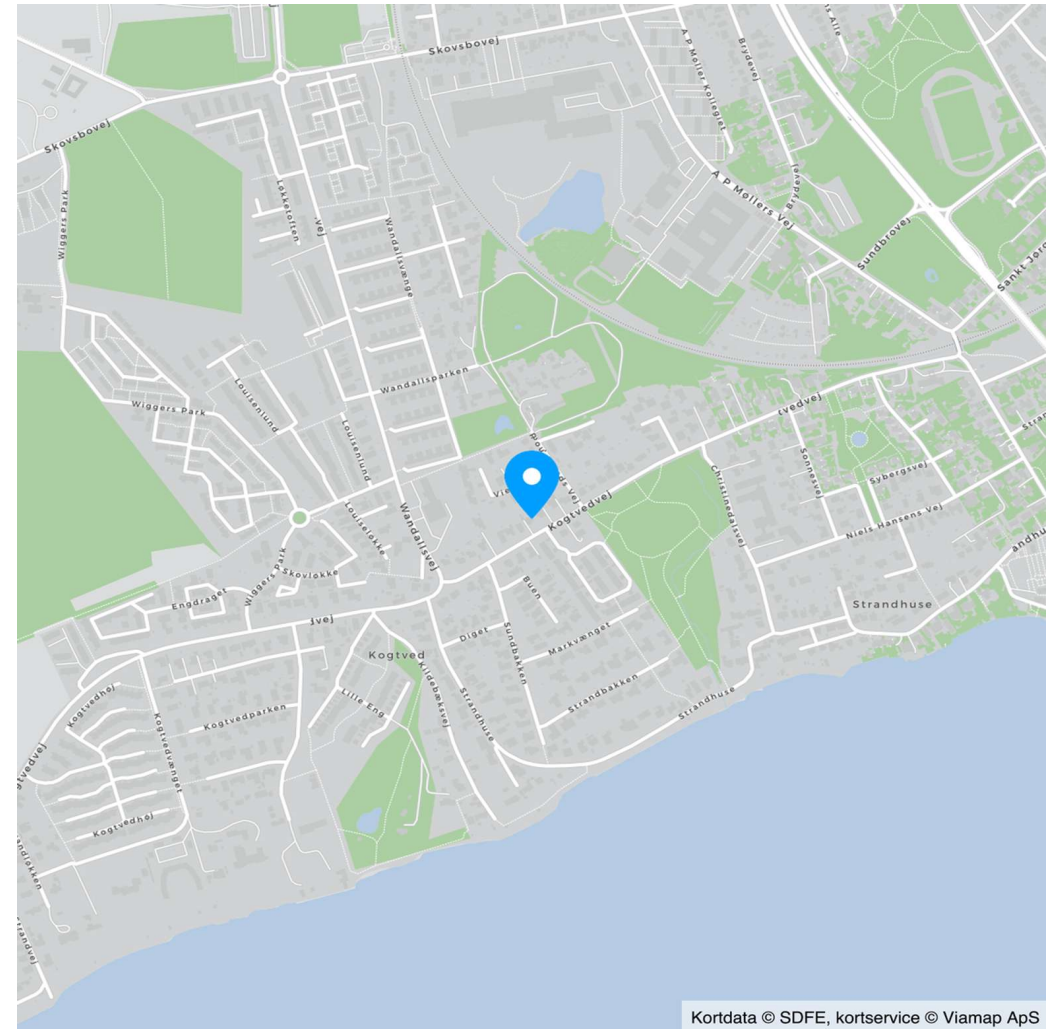
Adresse: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Svendborg  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 2o Skt. Jørgens, Svendborg Jorder  
BFE-nr.: 5500970  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.425.000  
Grundværdi: 986.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.000  
Grundlag for grundskyld: 788.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 739 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 40 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: 24.04.1997 - Uddrag af dok om tilslutningspligt til fjernvarme

**Planer**

Kommuneplan 02.01.B.387 - Boligområde Wandalsparken/Mosetoften  
Lokalplan Byplanvedtægt 22 m. tillæg - Boligområde ved Wandallsvej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg, 2023), Ovn (Voss, Indbygningsovn), Keramisk kogeplade, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.814	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.941	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Forsikring, anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	1.908.250
Renovation	kr.	3.900			
Andre off. afgifter	kr.	143			

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. 23.298

**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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.353 md. / 124.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.223 md. / 98.675 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: Kogtvedvej 64, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4593  
Ejerudgift/md.: kr. 1.942

Dato: 19.04.2026

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:

# 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.