



**REAL**

## Møllevangenget 13, 5700 Svendborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>226</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>3.322</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.495</b>
Byggeår	<b>1860</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **523-4605**

**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: Møllevej 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026



### Stor villa med unik beliggenhed midt i Svendborg

Velkommen til Møllevej 13 i Svendborg - en skønt beliggende villa med en fantastisk udsigt over byen og Christiansmøllen. Her får du en bolig med masser af plads, charme og muligheder, placeret i en af Danmarks hyggeligste kystbyer. Svendborg er kendt for sit maritime miljø, de charmerende brostensgader, hyggelige caféer og det levende havnemiljø, som skaber en helt særlig atmosfære året rundt.

Se mere om møllen på <https://christiansmoellen.dk/>

Boligen rummer hele 226 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan. Huset fremstår pænt vedligeholdt, og her er et solidt udgangspunkt for at skabe et moderne hjem efter egne ønsker og behov. Der må dog forventes enkelte opdateringer og fornyelser, hvilket giver en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg på boligen.

Udendørs får man en have, der er større end gennemsnittet for området - perfekt til både leg, afslapning og udeliv. Her er god plads til, at børnene kan boltre sig frit, samtidig med at haven indbyder til hyggelige sommeraftener med familie og venner.

Til ejendommen hører også en garage og carport, som giver praktisk parkering tæt på huset.

En spændende ejendom med en attraktiv beliggenhed, masser af plads og et stort potentiale - perfekt til familien, der ønsker at bo naturskønt og samtidig tæt på Svendborgs mange muligheder.

### 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: Møllenvænget 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026



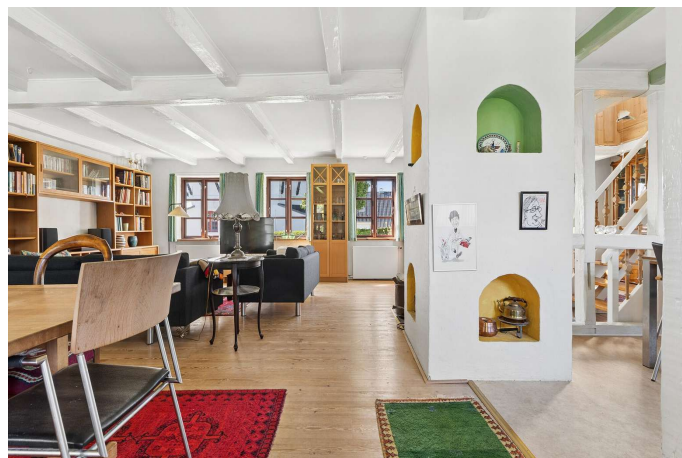
Køkken



Stue



Indendørs



Spisestue



Soveværelse



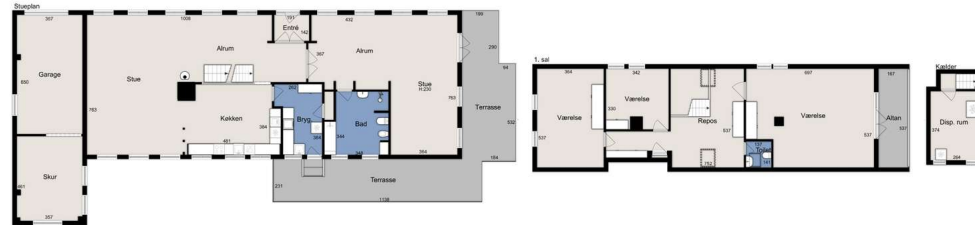
Set fra haven



Adresse: Mølløvænget 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

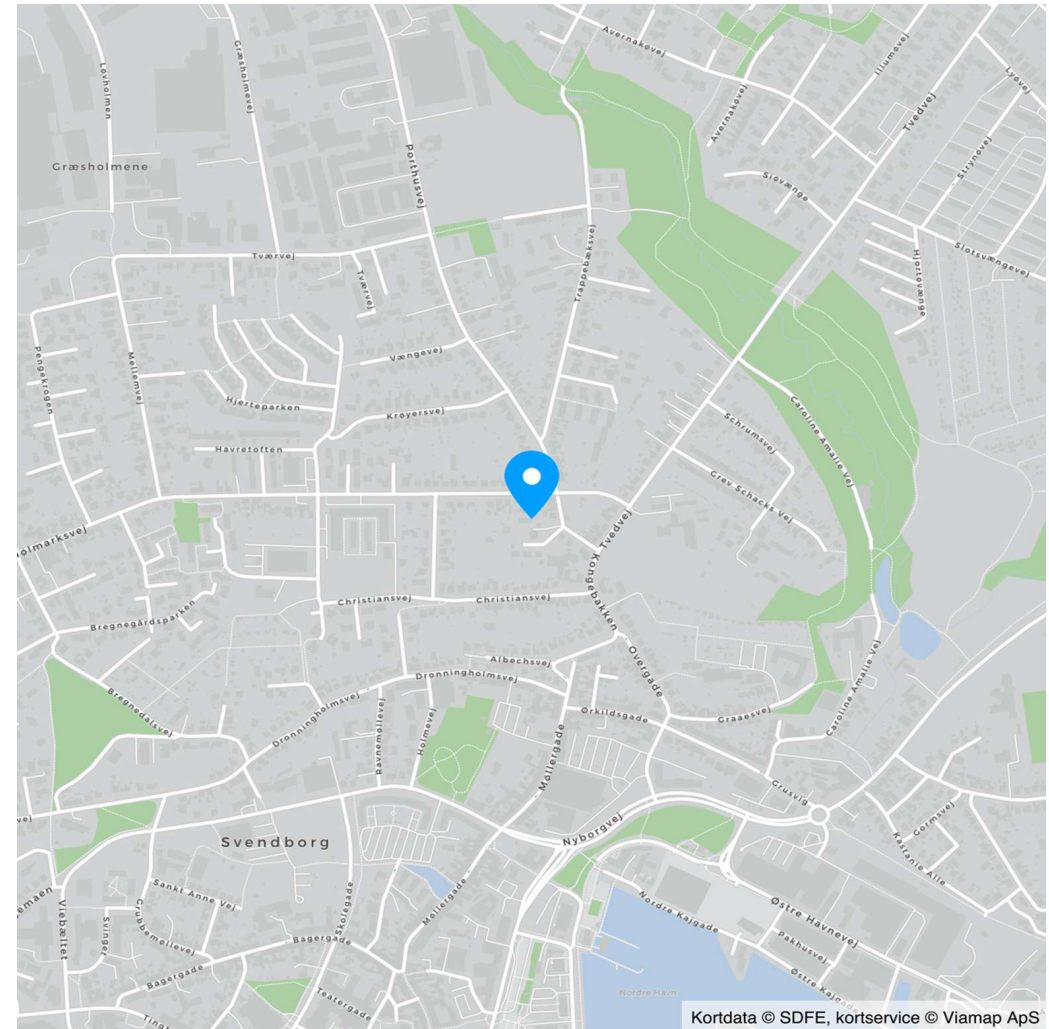
Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Møllevej 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 45d Svendborg Markjorder  
BFE-nr.: 5495151  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1860

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.122.000  
Grundværdi: 2.057.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.497.600  
Grundlag for grundskyld: 1.645.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.495 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 226 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 44 m<sup>2</sup>  
Carport: 30 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: 04.07.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
- Nr. 2: 24.04.1997 - Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9

**Planer**

Kommuneplan 03.01.B.438 - Boligområde Christiansvej  
Lokalplan Byplanvedtægt 05 - Område i nordre bydel

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Mikrobølgeovn (Adelberg), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Blomberg), Kogeplade (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllevangen 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

##### **Bevaringsværdi**

Ejendommen har bevaringsværdi 5

##### **Flexbolig**

Nuværende sælger har flexboligtilladelse til ejendommen.

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Vinkælder**

Den lille vinkælder er ikke registreret på BBR.

##### **Brændeovn**

Brændeovnen er fra 2015 og installeret i 2016.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Møllevej 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.738	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	14.481	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Forsikring	kr.	7.806	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Renovation, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	4.035.009
Andre off. afgifter	kr.	207			
Skorstensfejer	kr.	627			

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. 39.859

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.244 md. / 206.929 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: Mølløvænget 13, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 15.06.2026

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<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.

*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.