

Vestergade 111, 5700 Svendborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.173**	Grund m^2	**705**
Byggeår/ombygget	**1910/1960**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **523-4548**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
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: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026



Charmerende og velholdt tofamiliesejendom centralt i Svendborg

Velkommen til Vestergade 111 – en superfin tofamiliesejendom i to plan, beliggende i et attraktivt område tæt på Svendborgs hyggelige bymidte. Ejendommen fremstår flot og velholdt med to separate lejligheder, hvilket giver mulighed for både selv at bo i den ene og udleje den anden – eller anvende ejendommen som en ren investering med fuld udlejning.

Stueplan – 88 m²:
I stueetagen finder du en dejlig lys og indbydende lejlighed. Her bydes du velkommen i et flot og rummeligt køkken/alrum med god plads til både madlavning og samvær. Derudover rummer lejligheden et badeværelse med brus samt to gode værelser. I forlængelse af lejligheden er en tilbygning med flere gode disponible rum – ideelt til hobby, opbevaring eller værksted.

1. sal – 72 m²:
På første sal ligger en skøn lejlighed med et lyst køkken/alrum i åben forbindelse med stuen. Herfra er der udgang til en hyggelig terrasse, hvorfra man kan nyde udsigten og solen. Lejligheden rummer desuden to værelser og et pænt badeværelse med brus.

Udendørs:
Haven er anlagt med græs og er nem at holde – perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker en overskuelig grund med plads til udeliv. Her er både privatliv og mulighed for at nyde de grønne omgivelser midt i byen.

Om området:
Ejendommen er beliggende i et attraktivt område af Svendborg, hvor du bor tæt på alt det, der gør bylivet bekvemt og charmerende. Her er kort afstand til dagligvarebutikker, caféer, specialforretninger og den hyggelige gågade. Der er ligeledes nem adgang til offentlig transport, skole og institutioner, og du bor i behagelig afstand til Svendborg Havn, naturen ved Christiansminde og de smukke kystområder omkring byen.

Alt i alt får du her en sjældent udbudt tofamiliesejendom med mange muligheder – perfekt til den, der ønsker at bo godt selv og samtidig have en stabil indtægt fra udlejning.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

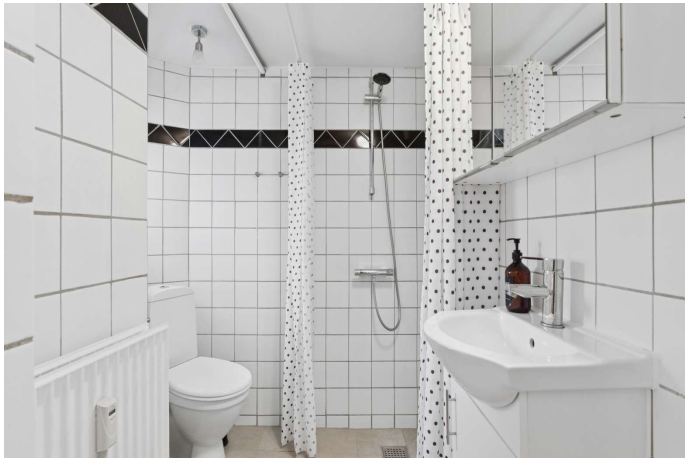
Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

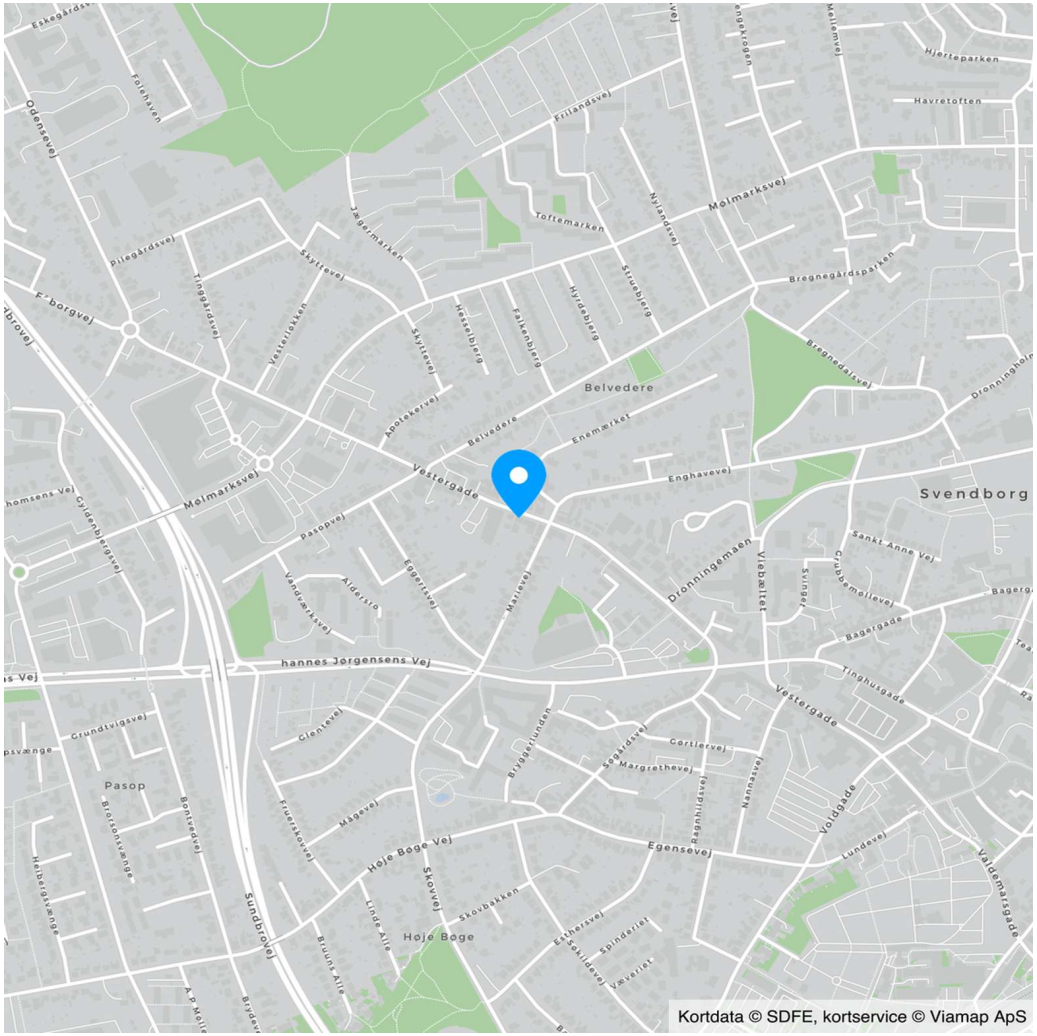
RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 2 fam.
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	56f Svendborg Markjorder
BFE-nr.:	5495468
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.053.000
Grundværdi:	1.776.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.442.400
Grundlag for grundskyld:	1.420.800

Arealer**

Grundareal:	705 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	33 m^2
Udhus:	149 m^2

** 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: 08.07.1889 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.11.1893 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
- Nr. 3: 09.07.1900 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 13.06.1984 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 24.04.1997 - Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9

Planer
Kommuneplan 03.01.C3.186 - Centerområde Vestergade
Lokalplan 290 - Facade og skilte lokalplan

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

Stueplan: indbygningsovn, glaskeramisk kogeplade, køleskab, emhætte1. sal: komfur, emhætte, køleskab med frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 0 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pilleovn
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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til oplysninger fra Svendborg kommune. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4548
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.456
Grundskyld	kr.	12.503
Skorstensfejning	kr.	457
Andre offentlige afgifter	kr.	210
Renovation, anslået	kr.	4.500
Husforsikring	kr.	7.953
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.079

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
I alt	kr.	2.210.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.816 md. / 117.797 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 523-4548 Ejerudgift/md.: kr. 3.173	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 1.370.000 Nr. 7: hovedstol kr. 280.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

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.