



REAL

Vestergade 111, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.173	Grund m2	705
Byggeår/ombygget	1910/1960	Energimærke	F

Sagsnr. **523-4548**

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: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 –

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: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026



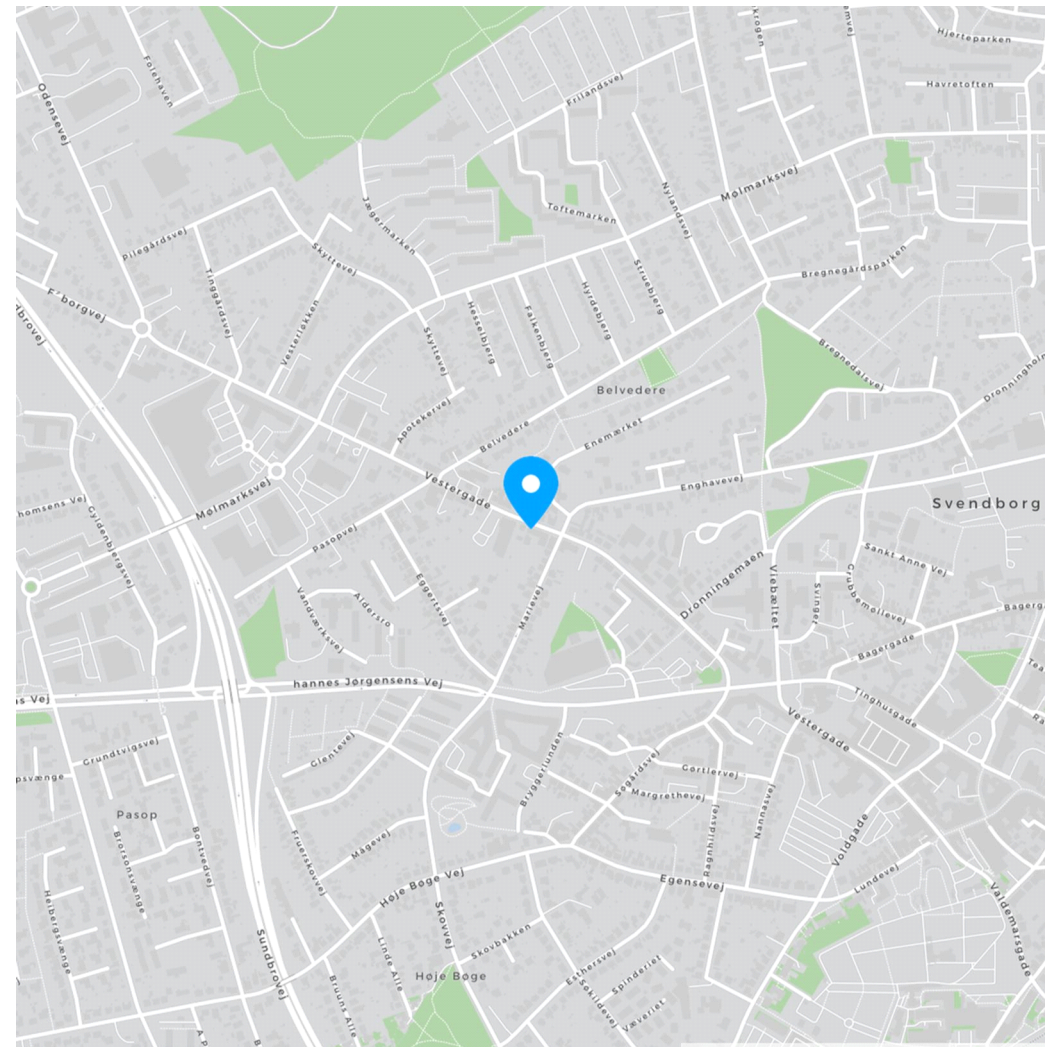
Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	56 f Svendborg Markjorder
BFE-nr.:	5495468
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1910/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	705 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	149 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. 08.07.1889 lbnr. 906566-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 13.11.1893 lbnr. 906567-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
Nr. 3 lyst d. 09.07.1900 lbnr. 906568-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 13.06.1984 lbnr. 7442-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 5 lyst d. 24.04.1997 lbnr. 11023-36 Tillægstekst Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtegning tinglyst 07.02.2022 a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9
Filnavn: 36_R_190

Bla.: omfattet af følgende: Lokalplan 290, lokalplan 669, kommuneplan 2025-2037, kommuneplanramme Boligområde Eggertsvej, Centerområde Vestergade, Udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg,

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Stueplan: indbygningsovn, glaskeramisk kogeplade, køleskab, emhætte

1. sal: komfur, emhætte, køleskab med frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 35.100 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 gult hus og rødt 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 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.

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.



Adresse: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.456	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	12.503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	7.953	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Skorstensfejning	kr.	457	I alt	kr.	2.724.492
Andre offentlige udgifter	kr.	210			
Renovation, anslæt	kr.	4.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 38.079

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.499 md./ 173.983 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.653 md./ 139.840 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: 31.01.2026
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: Vestergade 111, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 31.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.