



REAL

Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	81
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.974	Grund m2	1.101
Byggear	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4471**

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: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om et hyggeligt hjem tæt på havet og havnen ? På Strandvej 56A finder I dette dejlige hus i 3 plan – perfekt til den lille familie, der ønsker både charme, funktionalitet og en beliggenhed i top.

Huset ligger i det attraktive Ballen, kun få skridt fra vandet, Ballen havn og i rolige omgivelser. Fra Ballen er der kun ca. 10 minutters kørsel til Svendborg, hvor I finder skole, indkøbsmuligheder og øvrige hverdagstilbud.

Indretning:

I stueplan mødes I af et lyst og indbydende køkken i åben forbindelse med stuen – et skønt rum med masser af lys og atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til en stor, solrig terrasse, hvor I kan nyde sommeraftenerne i fred og ro.

På førstesalen finder I et stort soveværelse samt et mindre værelse – ideelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Det mindre værelse har desuden adgang til en hems – oplagt til ekstra opbevaring eller som en hyggelig hule til børnene. Badeværelset med brus er også placeret på denne etage.

Kælderen byder på et praktisk bryggers samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – f.eks. til hobby, opbevaring eller vinkælder.

Mulighed for at søge flexbolig status.

Kort sagt: Et charmerende og velindrettet hus med masser af muligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på vandet – og kun en kort køretur fra alle hverdagens nødvendigheder i Svendborg.

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: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

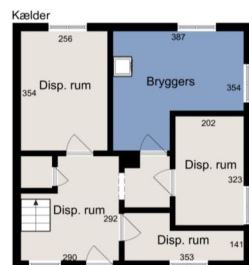
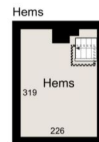
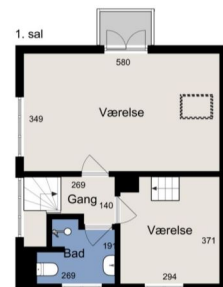
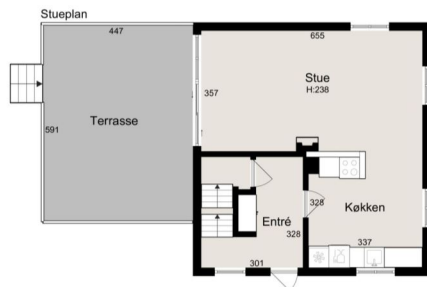
Dato: 10.01.2026



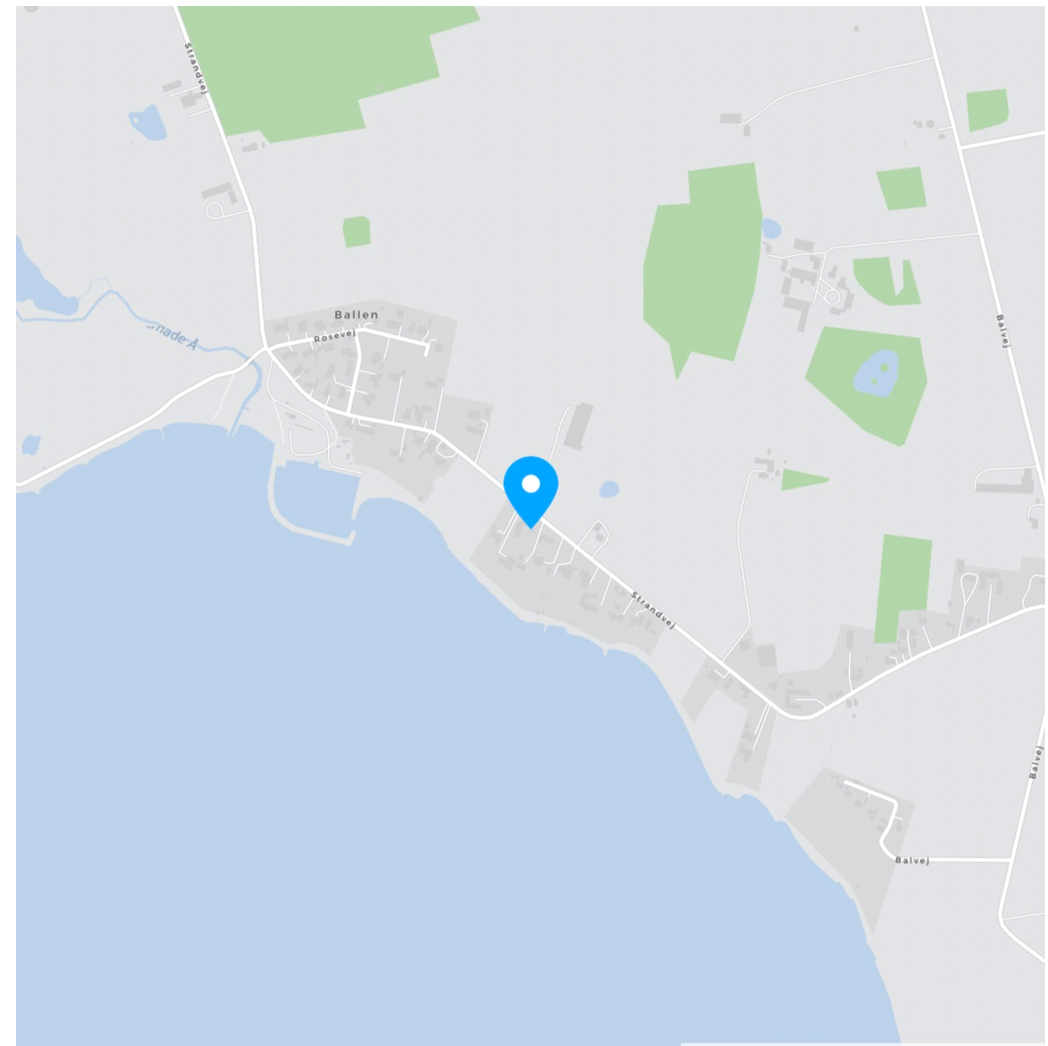
Adresse: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	11 c Ballen By, Ø. Skerninge
BFE-nr.:	3047736
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Off. /privat fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.392.000 kr.
Grundværdi:	1.144.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	888.320 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.101 m ²
- heraf vej	182 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	27 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	54 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. 17.05.2016 lbnr. 1007281248 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 88f5bbbc-da8f-43fe-8639-1bf09ea17339
Nr. 2 lyst d. 14.01.1935 lbnr. 2672-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 25.04.1968 lbnr. 2146-36 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 23.12.2003 lbnr. 42634-36 Tillægstekst Dekl ang el- og vandledninger
Tillige anden ejendom Filnavn: 36_AG_305

Bla. omfattet af lokalplan 48.03 boligformål, kommuneplan 2021-2033, kommuneplan forslag 2025-2037, kommuneplanramme boligområde Strandvej 08.06.B.335, kommuneplanramme forslag 08.06B.335, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg, spildevandsplan Øster Skerninge -74, Spildevandsplan Øster Skerninge 86, Øster Skerninge 93

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Brændeovn fra 2007



Adresse: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.817	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	5.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.490	I alt	kr.	3.022.100
Skorstensfejning	kr.	604	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.		
Andre offentlige udgifter	kr.	96			

Ejerudgift i alt 1 år 23.683

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.097 md./ 193.159 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.938 md./ 155.254 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: 10.01.2026
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: Strandvej 56A, Ballen, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4471
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 10.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke råd, Udvidet Vand, husejerhjælp

Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

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.