

Strandvej 41, 5700 Svendborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**253**
Kontant	**12.995.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**4.960**	Grund m^2	**842**
Byggeår/ombygget	**1920/1959**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **523-4308**

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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026



Strandvej 41 – Eksklusiv ejendom med unik beliggenhed og egen bådeplads i Svendborg Sund

Drømmer du om en bolig med en uovertruffen beliggenhed og udsigt? Så er Strandvej 41 svaret! Denne imponerende ejendom byder på 253 m² bolig, fordelt på 122 m² i stueplan og 131 m² på førstesalen – begge niveauer med panoramaudsigt over det smukke Svendborg Sund. Derudover god garage på 34 m2.

Højdepunkter:

- Direkte udsigt over Svendborg Sund fra både stueplan, førstesal og det disponible rum øverst, hvorfra udsigten kan nydes i fulde drag.

- Egen bådeplads – perfekt til bådentusiasten eller dem, der bare elsker livet ved vandet.

- Smukt og funktionelt indrettet med lækre detaljer, der skaber en gennemført atmosfære.

- Kælder på 122 m², der åbner for et væld af anvendelsesmuligheder.

Strandvej 41 kombinerer en eksklusiv boligoplevelse med en eftertragtet placering. Her kan du nyde roen, udsigten og vandets nærhed – alt sammen kun en kort afstand fra Svendborgs byliv. Denne ejendom skal opleves for at forstå den særlige stemning og de enestående rammer, som stedet tilbyder.

Kom og oplev Strandvej 41 – en bolig og beliggenhed ud over det sædvanlige.

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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026





Køkken



Spisestue



Alrum

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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026



Soveværelse



Indendørs



Altan

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

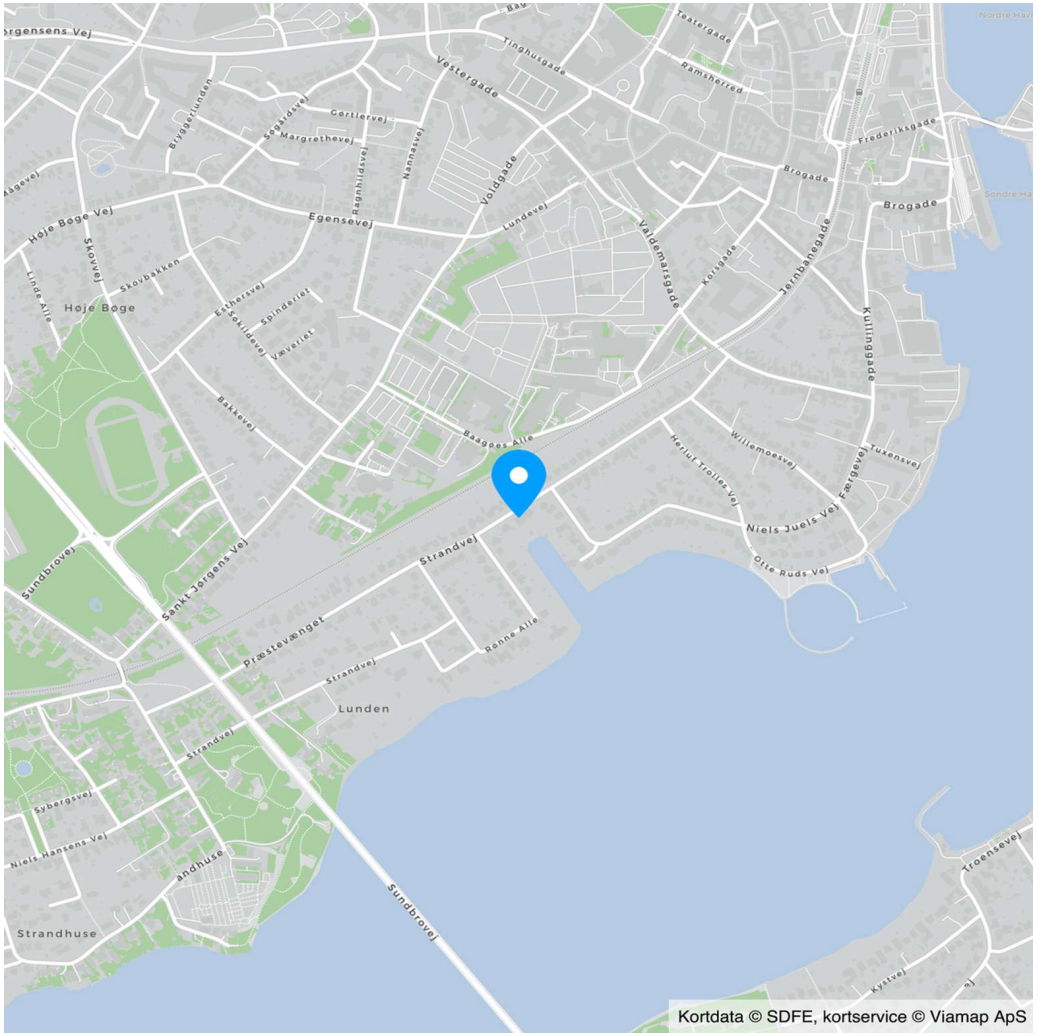
Adresse: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026



Alle plan (3x2)



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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	1fh Skt. Jørgens, Svendborg Jorder
BFE-nr.:	5500764
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1920/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	6.512.000
Grundværdi:	3.084.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.209.600
Grundlag for grundskyld:	2.467.200

Arealer**

Grundareal:	842 m²
Boligareal i alt:	253 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	122 m²
Garage:	34 m²
Udhus:	14 m²
Drivhus:	12 m²

** 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.

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

Køkken: Kogeplade med induktion, opvaskemaskine, ovn Siemens, Amerikanerkøleskab Samsung, EmhætteKælder: industriovn, Bosch opvaskemaskine, gaskomfur, Amerikanerkøleskab Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 20.02.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.04.1913 - Dok om færdselsret mv, vedligeholdelse
- Nr. 3: 27.08.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 13.02.1919 - Dok om en kanal mv
- Nr. 5: 27.11.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 24.04.1997 - Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9
- Nr. 7: 17.03.1998 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer
Kommuneplan 01.01.B.150 - Boligområde Strandvej

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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Svendborg kommunes oplysninger. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.
BEVARINGSVÆRDI: 4

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 43.370 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

sælgers årsforbrug ifølge opgørelse kr. 25.494,66,-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Strandvej 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.960

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.569
Grundskyld	kr.	21.711
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	100
Renovation, anslået	kr.	3.400
Husforsikring	kr.	7.741
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.521

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.250
I alt	kr.	13.081.100

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.718 md. / 872.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.787 md. / 693.440 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: Strandvej 41, 5700 Svendborg Kontantpris: kr. 12.995.000	Sagsnr.: 523-4308 Ejerudgift/md.: kr. 4.960	Dato: 16.11.2026

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. 8: hovedstol kr. 408.000 Nr. 9: hovedstol kr. 5.472.000 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.