



REAL

Strandvej 41, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	253
Kontantpris	12.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.978	Grund m2	842
Byggeår/ombygget	1920/1959	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4308**

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 41, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 badeplads – 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

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

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

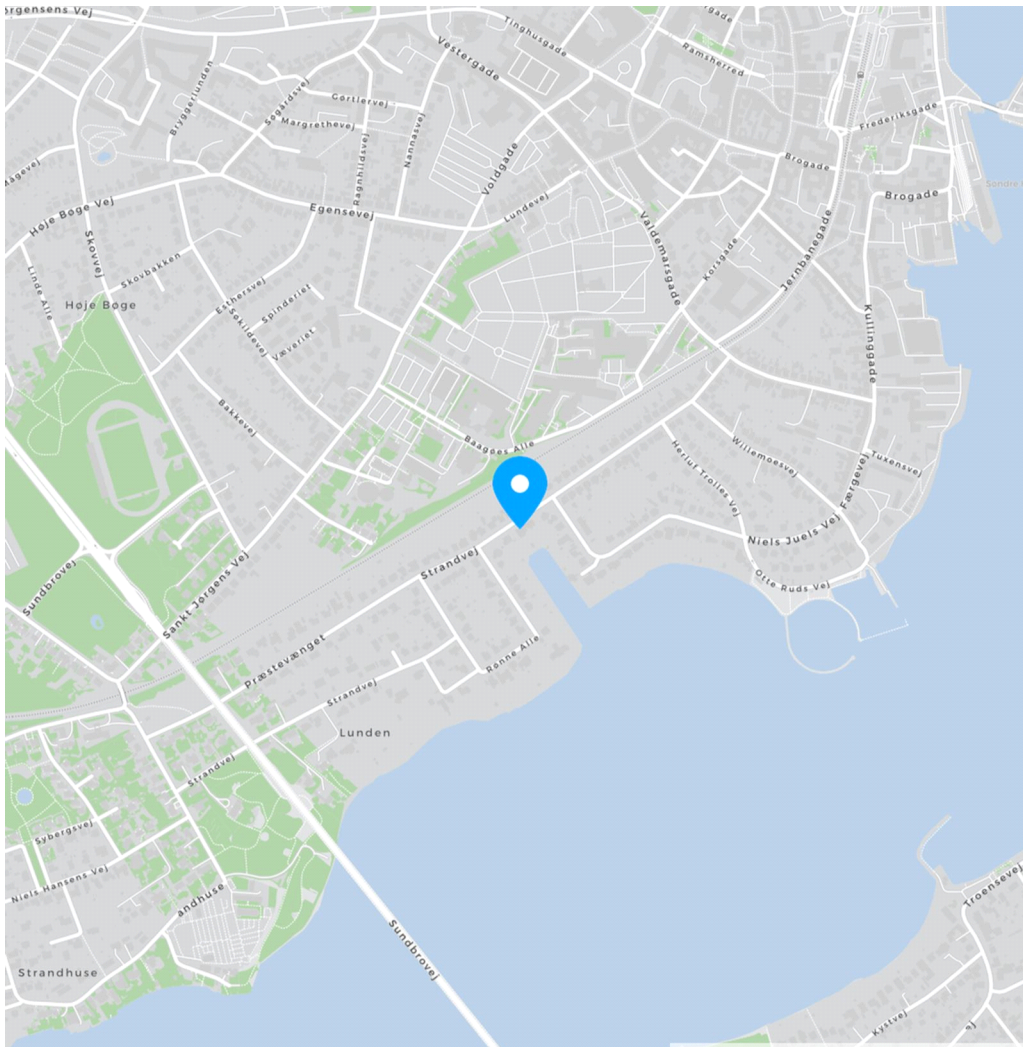
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	1 fh Skt. Jørgens, Svendborg Jorder
BFE-nr.:	5500764
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Off.
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.512.000 kr.
Grundværdi:	3.084.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.209.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.491.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	842 m ²
Boligareal i alt:	253 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	122 m ²
Garage:	34 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. 20.02.1902 lbnr. 911185-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 36_C_515
Nr. 2 lyst d. 28.04.1913 lbnr. 911186-36 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vedligeholdelse
Nr. 3 lyst d. 27.08.1917 lbnr. 911187-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 13.02.1919 lbnr. 911188-36 Tillægstekst Dok om en kanal mv
Nr. 5 lyst d. 27.11.1919 lbnr. 911189-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 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
Nr. 7 lyst d. 17.03.1998 lbnr. 9366-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv

Bla. omfattet af :
Kommuneplan 2021-2033, kommuneplanramme 01.01.B.150, udviklingsstrategi 2023-2035 Fra mere til bedre - Fremtidens Svendborg,

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køkken: Kogeplade med induktion, opvaskemaskine, ovn Siemens, Amerikanerkøleskab Samsung, Emhætte

Kælder: industriovn, Bosch opvaskemaskine, gaskomfur, Amerikanerkøleskab Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
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 foruren

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 43.370,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
sælgers årsforbrug ifølge opgørelse kr. 25.494,66,-

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



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

Sagsnr.: 523-4308
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.569	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000
Grundskyld	kr.	21.923	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Husforsikring	kr.	7.741	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	100	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	51.094
Renovation, anslået	kr.	3.400	I alt	kr.	13.132.194

Ejerudgift i alt 1 år

59.733

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 69.630 md./ 835.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 55.973 md./ 671.679 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: Strandvej 41, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 523-4308
 Ejerudgift/md.: kr. 4.978

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
Realkredit Danmark/4,0% Obligationslån	Obligationslån	2.402.597	2.402.597	2.413.314	DKK	4,02	148.383	21,75	4,49			Nej	
Realkredit Danmark/F2K FlexLån®	Kontantlån	608.000	615.528	617.210	DKK	3,5	24.614	23,50	3,45			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	408.000	420.824	422.356	DKK	3,54	17.719	29,25	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.