

REAL



Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	3.548.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.715	Grund m ²	700
Byggeår/ombygget	1966/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **72500034**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

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: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026



Flot renoveret familie villa på lukket lomme – kun 2 minutter fra skolen

På Strynøvej 20 i populære Fovrfeld finder I en flot og indbydende familie villa med en rigtig god beliggenhed på en lukket lomme. Her bor familien trygt og roligt med blot 2 minutter til skolen, mens både legepladser, indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder findes lige i nærheden.

Boligen byder på 146 m² bolig samt hele 75 m² kælder og er flot renoveret med blandt andet gulve, badeværelser, køkken, vinduer og døre. Her får I med andre ord en moderne og indflytningsklar bolig med masser af plads til familien.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, og boligen rummer hele tre gode børneværelser samt to flotte og moderne badeværelser. Hertil kommer et stort disponibelt rum i forlængelse af stuen, som giver familien ekstra muligheder og kan indrettes efter behov.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte, moderne køkken. Her er skabt et ægte samtalekøkken, hvor madlavningen nemt kan kombineres med familieliv og gode samtaler. Køkken, spiseplads og stue ligger i en hyggelig, åben forbindelse, som giver et dejligt sammenhængende opholdsmiljø.

Fra både køkken og stue har I et skønt kig ud over den hyggelige have, og herfra er der direkte udgang til den flotte træterrasse. Terrassen bliver hurtigt familiens foretrukne samlingssted i sommerhalvåret med god plads til grill, afslapning og hyggelige aftener med familie og venner.

Strynøvej 20 er kort sagt en bolig til familien, der ønsker god plads, moderne rammer og ikke mindst en attraktiv og børnevenlig beliggenhed, hvor skole, legekammerater og fritidsaktiviteter er lige i nærheden.

Kontakt os på 75159702 for mere information eller en fremvisning.

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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

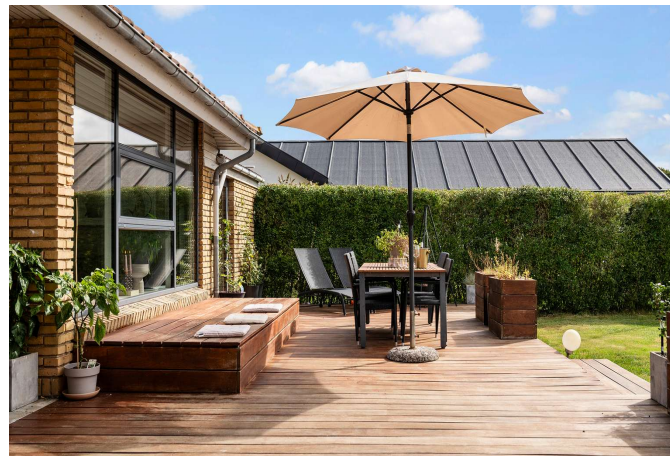
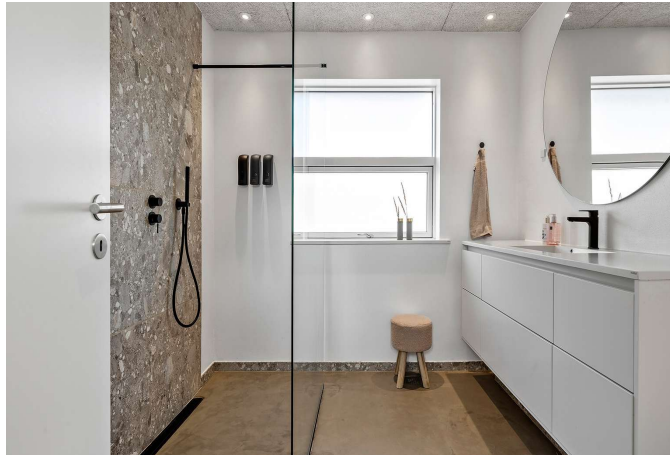
Dato: 26.10.2026



Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026



Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026

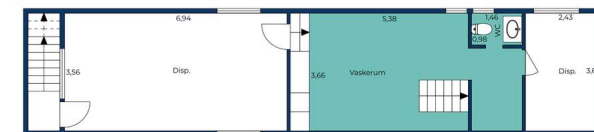
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



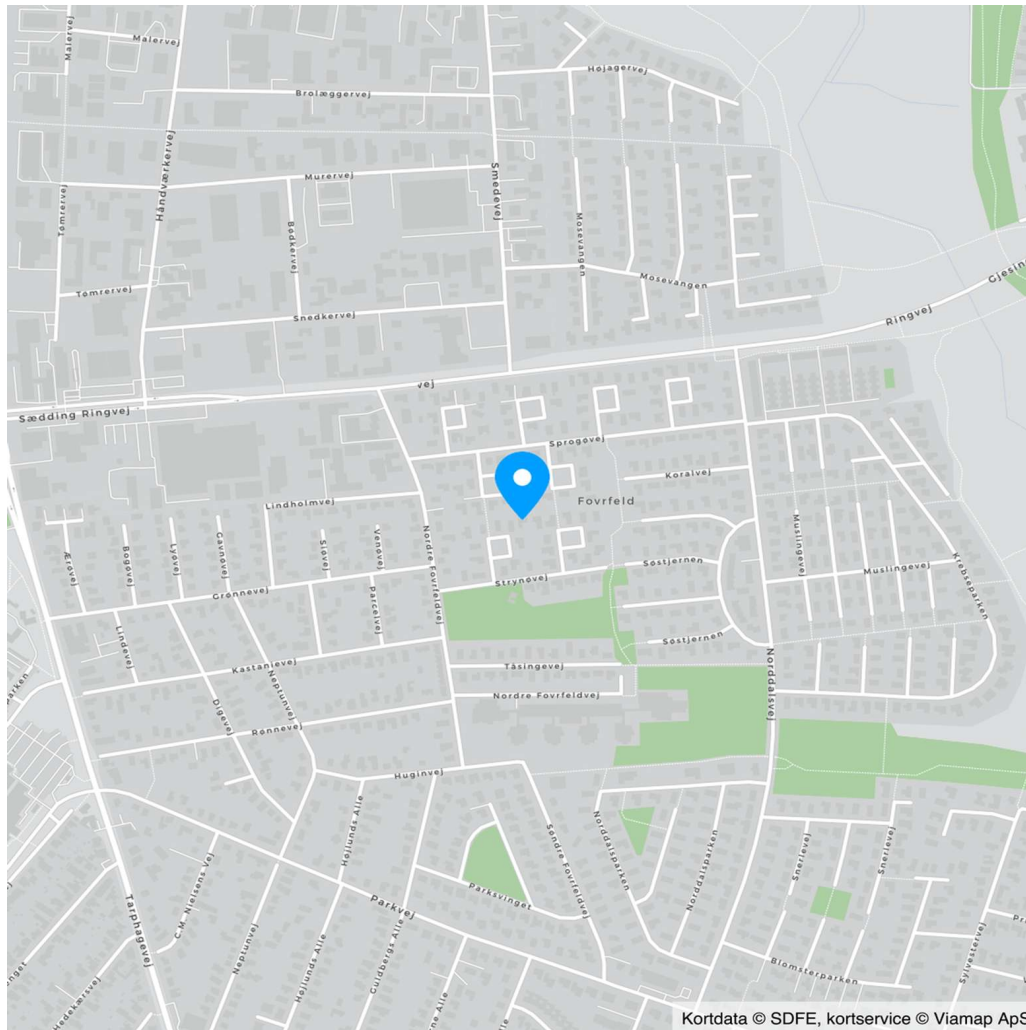
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026





Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 11bh Sædding By, Guldager
BFE-nr.: 5119861
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.813.000
Grundværdi: 1.188.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.250.400
Grundlag for grundskyld: 950.400

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 75 m²
Garage: 23 m²
Garage: 22 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.01.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.04.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 02-040-020 - Boliger ved Parkvej og Sædding Ringvej

Tilbehør:

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

Kogeplade: Whirlpool, Emhætte: Ikea, Opvaskemaskine: Electrolux, Ovn: Whirlpool, Mikroovn: Bauknecht, Køleskab: Blomberg, Fryseskab: Ukendt, Vaskemaskine: Electrolux, Tørretumbler: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 1126321631

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.600 Forbrug: 110 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum 2025 udgjorde kr. 22.074,26

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

BBR-afvigelser

- Overdækning er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen
- Garage (byg. 3) er inddraget til bolig, men ikke godkendt som beboelse

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2029 - 2034 og der må forventes en udgift hertil. Ejendommen er separatkloakeret på egen grund, og skal tilsluttes når der er separatkloakeret i området.

Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.477	Kontantpris	kr.	3.548.000
Grundskyld	kr.	9.409	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.150
Kommunale ejendomsdrag (renovation + rottebekæmpelse)	kr.	2.713	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.987	I alt	kr.	3.578.650

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 kr. 32.586

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.814 md. / 249.763 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.303 md. / 195.634 år v/26,91 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Strynøvej 20, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 3.548.000

Sagsnr.: 72500034
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 26.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 460.000

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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfreds-hedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!