



REAL

Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	57
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.229	Grund m ²	1.247
Byggeår	1970		

Sagsnr. **523-4630**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sølyst 20, Spodsbj Dreg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026



Hyggeligt etplans fritidshus tæt på strand og Spodsbjerg

På Sølyst 20 i Spodsbjerg finder du dette velindrettede etplans fritidshus med en attraktiv beliggenhed i gåafstand til både en god badestrand, dejligt fiskevand og Spodsbjerg by, hvor der er mulighed for dagligvareindkøb.

Boligen er indrettet med et lyst køkken i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et hyggeligt og indbydende opholdsrum. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn terrasse samt til en overdækket sydvendt terrasse, hvor udelivet kan nydes i al slags vejr.

Huset rummer desuden et badeværelse med bruseniche samt to gode værelser, der giver plads til både familie og gæster.

Til ejendommen hører en rummelig garage med god plads til både opbevaring samt vaskemaskine og tørretumbler.

Et velbeliggende fritidshus, der er oplagt til afslappende ferier tæt på natur, strand og byens faciliteter.

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: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026



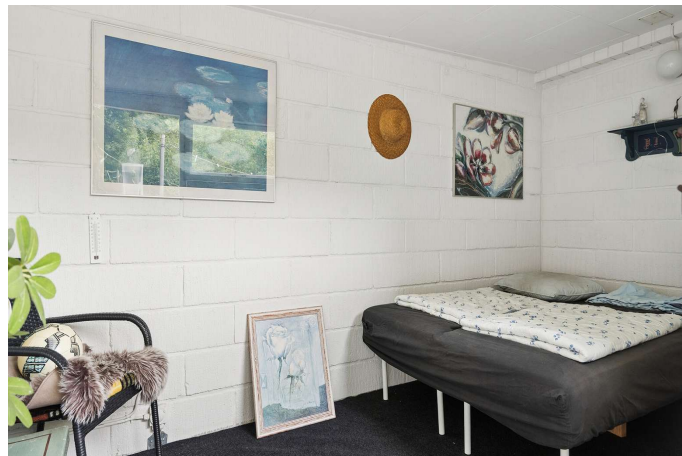
Køkken



Spisestue



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

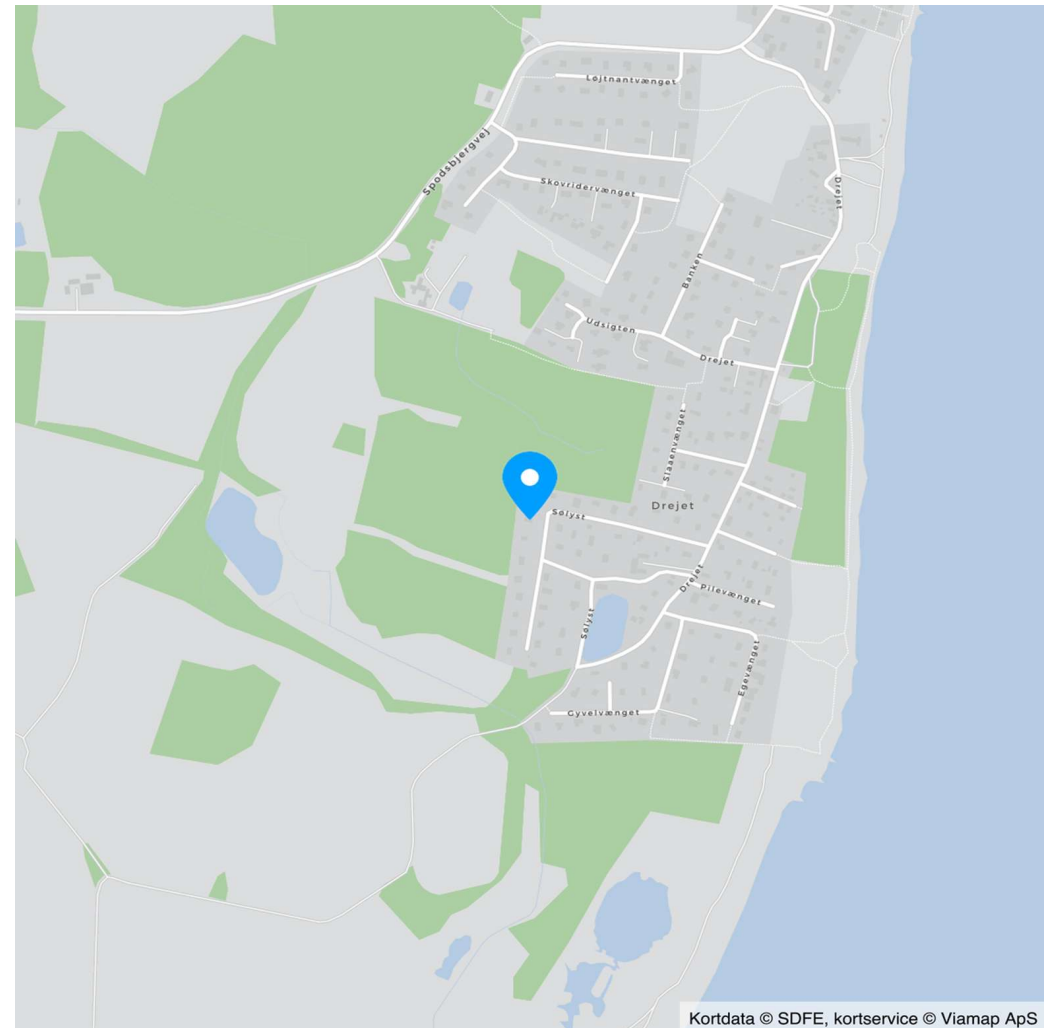
Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)





Adresse: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: fritidshus
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 21s Spodsbjerg By, Longelse
BFE-nr.: 3076614
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 912.000
Grundværdi: 391.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 729.600
Grundlag for grundskyld: 312.800

Arealer**

Grundareal: 1.247 m²
Boligareal i alt: 57 m²
Øvrige arealer:
Garage: 33 m²
Udhus: 19 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: 15.09.1997 - Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 7.S.6 - Spodsbjerg Drej

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Gorenje), Køleskab (AEG), Mikrobølgeovn (Conzept)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager enkelte personlige effekter herunder cykel samt traktor

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.721	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.816	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Grundejerforening	kr.	550	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	1.411.849
Andre off. afgifter	kr.	142			
Skorstensfejer	kr.	794			
Forsikring	kr.	2.730			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.753		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.811 md. / 93.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.175 md. / 74.102 år v/27,44 %

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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sølyst 20, Spodsbj Drej, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 523-4630
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 05.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Sølyst

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 bolignak.

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.