



REAL

Stenbukken 104B, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.016	Grund m2	533
Byggear	1985	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4483**

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: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo nær kyst og skov i et halv dobbelthus – med både komfort og charme?
Så byder Stenbukken 104B i Rantzausminde på en sjælden mulighed.

Denne velindrettede bolig rummer 103 m² bolig og har en planløsning, der fungerer perfekt for både par og den lille familie. Huset er i pæn stand, og med energimærke C er det både økonomisk og miljøvenligt at bo her.

Indendørs venter et lyst og indbydende køkken-alrum med ovenlysvinduer, som giver et skønt lysindfald dagen igennem. I den rummelige stue er der også ovenlysvinduer og på kølige dage sørger den hyggelige brændeovn for varme og stemning. Boligen rummer desuden tre værelser samt et pænt badeværelse.

Udenfor får du en overskuelig, frodig have med plads til både afslapning og udeliv – samt en carport på 23 m² med god plads til bilen.

Beliggenheden er svær at slå: Rantzausminde byder på fredelige omgivelser tæt på både natur og kyst, og du har kort afstand til både indkøb, skole og Svendborgs hyggelige byliv.

Kontakt os i dag – dette hjem skal opleves!

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: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025



Adresse: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

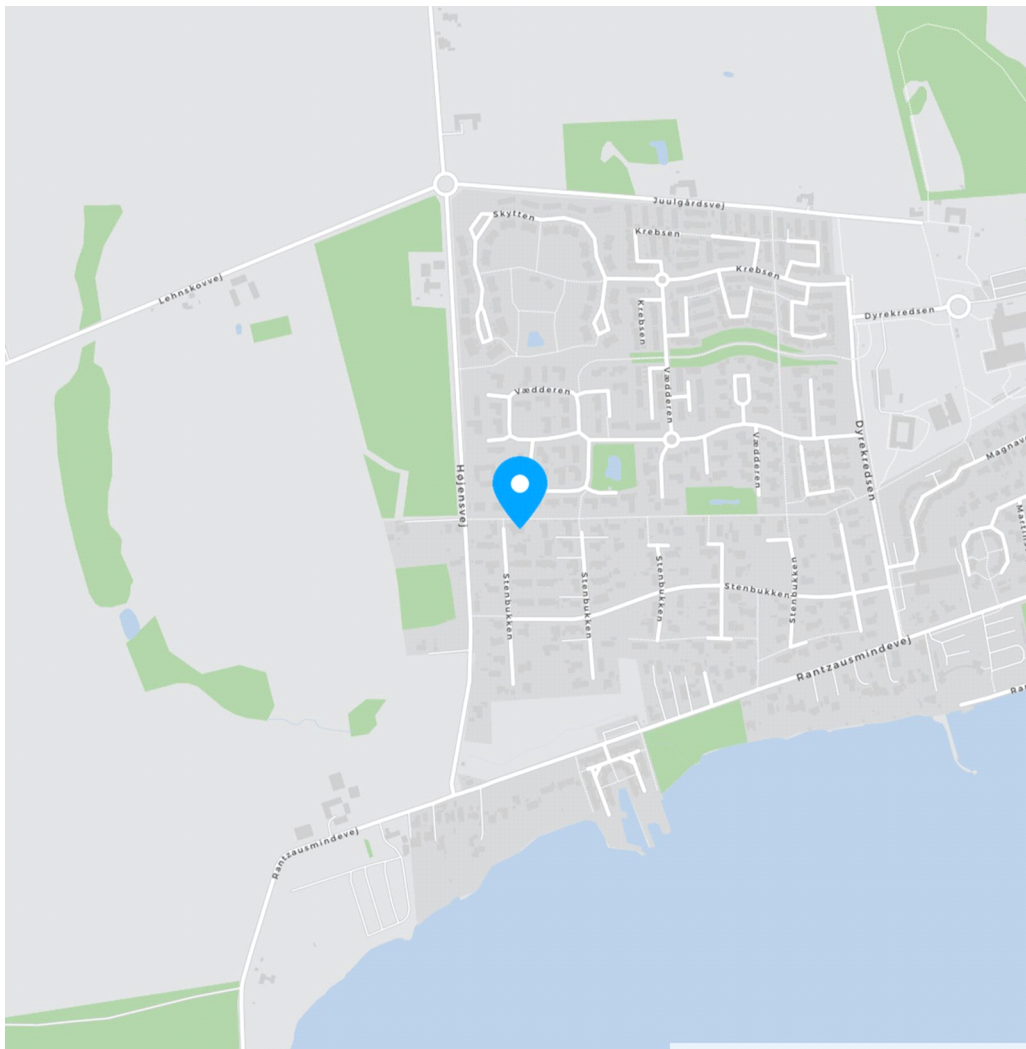


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025





Adresse: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	14 aa Egense By, Egense
BFE-nr.:	3036482
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1985

Arealer*

Grundareal:	533 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens tingbogsattest
Nr. 1 lyst d. 21.12.1982 lbnr. 14311-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 36_S_417
Nr. 2 lyst d. 09.07.1985 lbnr. 9884-36 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv,
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 36_P_658

Lokalplan nr. 133 for et område i Rantzausminde
Lokalplan nr. 148 for et område i Rantzausminde

Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.339.000 kr.
Grundværdi:	792.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.071.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	633.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur af mærket Asko
Opvaskemaskine af mærket Electrolux
Køle-/fryseskab af mærket Bosch
Emhætte af mærket ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 1.052,70 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.463	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr. 5.576	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Forsikring, anslået	kr. 6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation, anslået	kr. 3.800	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	13.102
Andre off afgifter, anslået	kr. 150	I alt	kr.	1.927.602
Skorstensfejer, anslået	kr. 700			
Grundejerforeningen, anslået	kr. 2.000			

Ejerudgift i alt 1 år

24.189

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.270 md./ 123.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.159 md./ 97.912 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% 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: 13.12.2025
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: Stenbukken 104B, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 523-4483
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 13.12.2025

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:

Ingen 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.: 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.