



REAL

Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	299.000	Værelser	4
Ejerudgift	964	Grund m2	800
Byggear	1942	Energimærke	G

Sagsnr. **523-4495**

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Snødevej 25 – et dejligt helårshus, der lige så fint egner sig som fritidshus. Ejendommen er beliggende på smukke Nordlangeland i rolige og grønne omgivelser, blot få minutters kørsel fra den stemningsfulde Dageløkke Havn og ikke langt fra både skov og strand. 10 min kørsel til Lohals og 20 min til smukke Rudkøbing.

Huset fordeler sig over tre plan og byder på fleksible anvendelsesmuligheder.

I stueplan finder du to hyggelige stuer med fine opholdsmuligheder, et køkken med spiseplads samt en trappe, der fører op til førstesalen. Heroppe venter et repos og to gode værelser – ideelle som soveværelser, gæsteværelser eller hjemmekontor.

Kælderen rummer et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – f.eks. opbevaring, værksted eller hobbyrum.

Haven er anlagt med græs, så den er nem at holde.

Med sin naturskønne beliggenhed og gode planløsning er dette hus perfekt til både helårsbeboelse og som fredeligt fristed til weekend og ferie.

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026



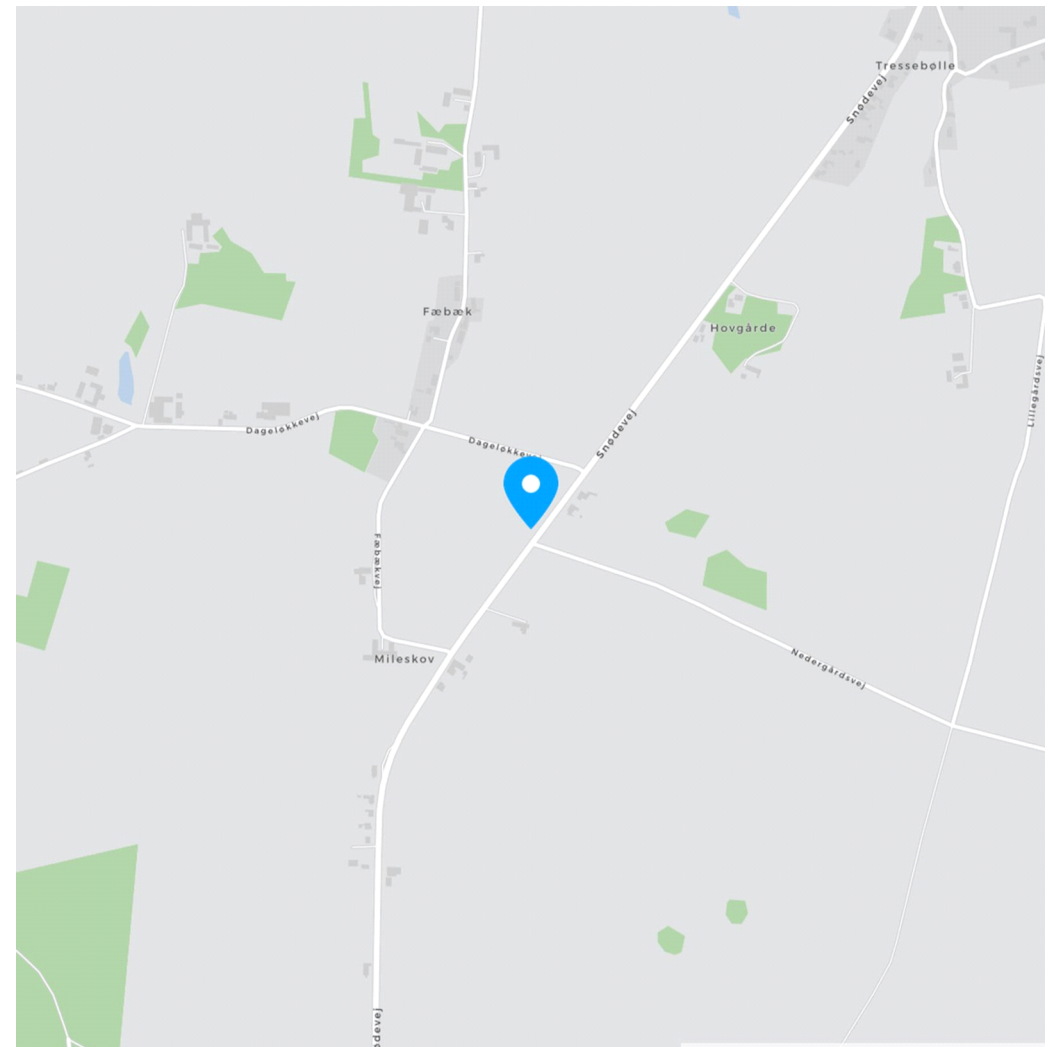
Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvær





Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	2 k Fæbæk By, Bøstrup
BFE-nr.:	3066361
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Off
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	291.000 kr.
Grundværdi:	97.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	232.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	77.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	24 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Garage:	12 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. 28.01.1931 lbnr. 2020-37 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
37_C-R_401

Bla. omfattet af kommuneplan 2021-2033, planstrategi Levende Langeland - et godt
sted at bo

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Vølund, Emhætte Vølund, Køleskab Atlas Savoy,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.600 Forbrug: l
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug ifølge sælgers oplysning ca. kr. 30.000,-

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

Energimærkning: Energimærke G.

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.187	Kontantpris/udbetaling	kr.	299.000
Grundskyld	kr.	947	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Husforsikring	kr.	4.937	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
Renovation	kr.	4.010	I alt	kr.	308.900
Skorstensfejning	kr.	429	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.		
Andre offentlige udgifter	kr.	56			

Ejerudgift i alt 1 år

11.566

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.610 md./ 19.316 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.273 md./ 15.277 år v/27,80%
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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 299.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

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

Grundejerforening el.lign.: 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 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.