

REAL



## Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær

|            |                     |                      |              |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>122</b>   |
| Kontant    | <b>1.995.000</b>    | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.145</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.400</b> |
| Byggeår    | <b>1989</b>         |                      |              |

Sagsnr. **523-4659**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsrådgiver Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://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: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026



### Fritidsbolig med pool, vildmarksbad og plads til hele familien

Syrenvej 20 er et skønt fritidsbolig med plads til både familieliv, afslapning og ferier med vennerne.  
Her får I 122 m<sup>2</sup> bolig på en stor, grøn grund på 1.400 m<sup>2</sup> – og med både pool, vildmarksbad og egen bar er der lagt op til feriestemning fra første dag.

Boligen er løbende renoveret og har blandt andet fået nyere tag. Indenfor venter en hyggelig planløsning med et stort alrum, hvor køkken og spiseplads danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Hertil kommer en rummelig opholdsstue med egen bar og plads til billard og sofabjørne samt en lys udestue med fin forbindelse til haven.

Der er gode værelser og badeværelse, mens et separat anneks med eget værelse og bad giver ekstra plads til gæster eller familiens større børn.

Udelivet er en af ejendommens helt store kvaliteter. Den ugenerede have byder på flere terrassemiljøer, pool, vildmarksbad og overdækket terrasse, så der er gode rammer for både solrige sommerdage og hyggelige aftener.

Beliggenheden er oplagt til fritidslivet med kort afstand til vandet, grønne områder og legeplads. Samtidig ligger Lohals med havnemiljø og indkøb i nærheden. Der er desuden mulighed for udlejning, når I ikke selv benytter huset.

### 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: Kristian Amstrup

Adresse: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026



Spisestue



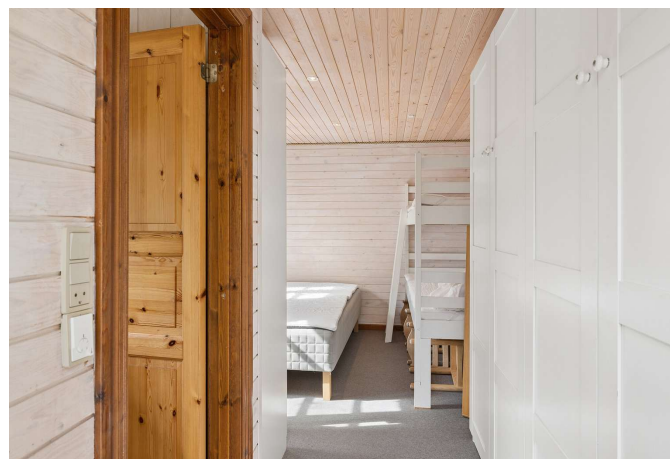
Stue



Værelse



Udendørs



Gang



Indendørs

Adresse: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

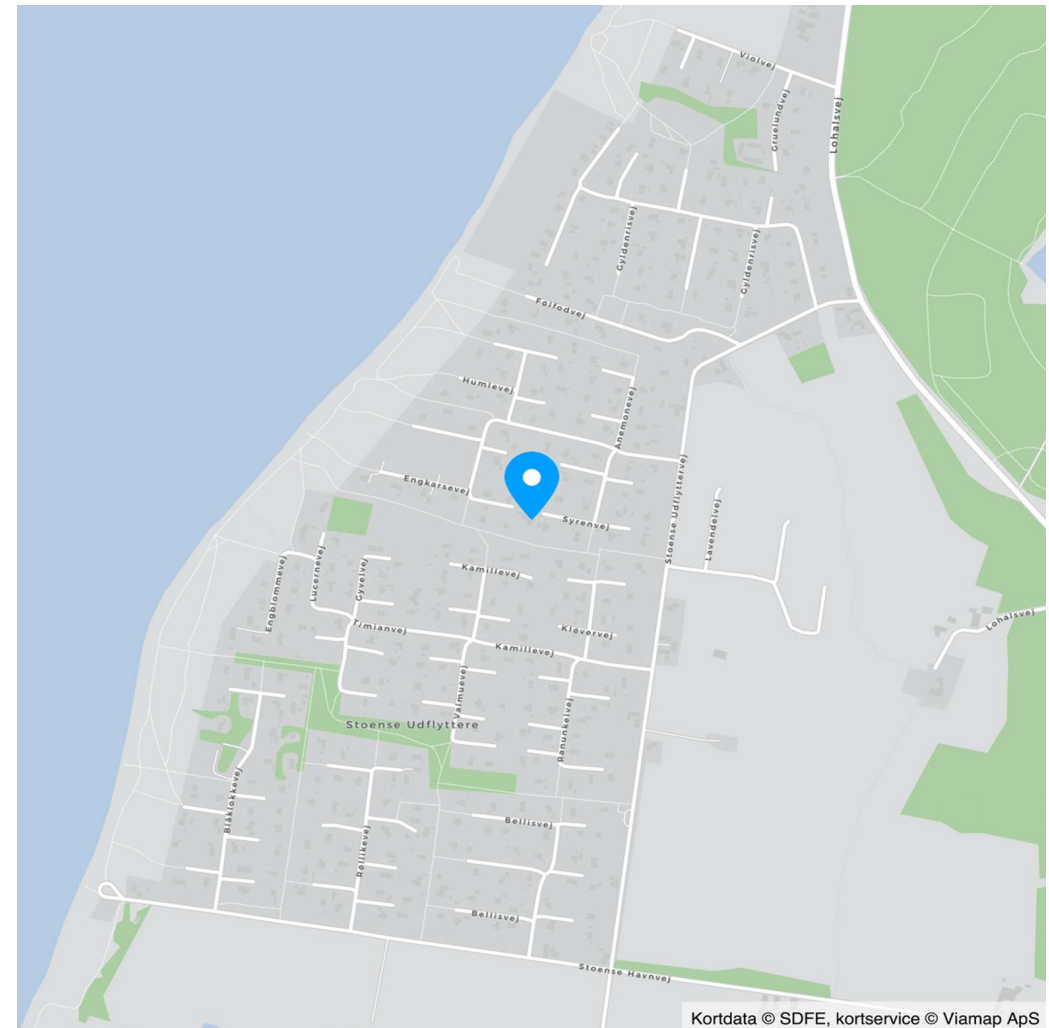
Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Langeland  
Matr.nr.: 8cg Stoense By, Stoense  
BFE-nr.: 3069928  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.248.000  
Grundværdi: 252.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 998.400  
Grundlag for grundskyld: 201.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.400 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 107 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 15 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 29 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, sommerhus mv  
- Nr. 2: 07.06.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 3.S.4 - Stoense Havnevej

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Wasco), Vaskemaskine (Siemens), Kummefryser (Gram), Køle/fryseskab (Wasco), Vinkøler (Wasco), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Electrolux), Emhætte (Point), Kogeplade, Ovn (Voss), Mikrobølgeovn (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Sælger oplyser forbrug på el i 2025 var ca. 11.000,-

Vand: Privat 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                          |     |           |
|------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 5.092  | Kontantpris                                                                                                                                   | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.460  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                  | kr. | 13.850    |
| Grundejerforening      | kr. | 1.300  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                              | kr. | 7.250     |
| Renovation, anslået    | kr. | 4.000  | I alt                                                                                                                                         | kr. | 2.016.100 |
| Andre off afgifter     | kr. | 183    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere, garanti/pengeinstitut m.m. |     |           |
| Skorstensfejer         | kr. | 700    |                                                                                                                                               |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 13.734                                                                                                                                        |     |           |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.492 md. / 137.900 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.089 md. / 109.074 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: 16.09.2026

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: Syrenvej 20, Stoense Udflytter, 5953 Tranekær  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 523-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 01.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 595.565  
Nr. 4: hovedstol kr. 383.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Stoense Havn

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.