



**REAL**

## Tværvej 24, 5771 Stenstrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.411</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>864</b>
Byggeår	<b>1962</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **523-4617**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler 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: Tvæervej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026



### Praktisk villa med attraktiv beliggenhed i Stenstrup

På Tvæervej 24 i Stenstrup finder du denne velholdte etplansvilla med en god og funktionel indretning samt en anvendelig kælder med mange muligheder. Boligen rummer 96 m<sup>2</sup> bolig og dertil 88 m<sup>2</sup> kælder, som giver masser af ekstra plads til både hobby, opbevaring og hverdagens praktiske behov.

Huset er godt indrettet med en lys og indbydende stue, et funktionelt køkken, badeværelse med brus samt 3 gode værelser. I kælderen findes flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Udendørs får I en hyggelig og overskuelig have, der er anlagt med fokus på nem vedligeholdelse, så der bliver mere tid til at nyde omgivelserne. Derudover hører både en garage på 24 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 15 m<sup>2</sup> til ejendommen, hvilket giver gode rammer for både opbevaring, bil og udeliv.

Ejendommen ligger i et roligt og familievenligt område med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Samtidig er der kun ca. 10 minutters kørsel til Svendborg, og med nem adgang til motorvejen er det let at pendle til resten af Fyn.

En velholdt og indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien eller jer, der ønsker god plads både inde og ude.

### 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: Tværvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse



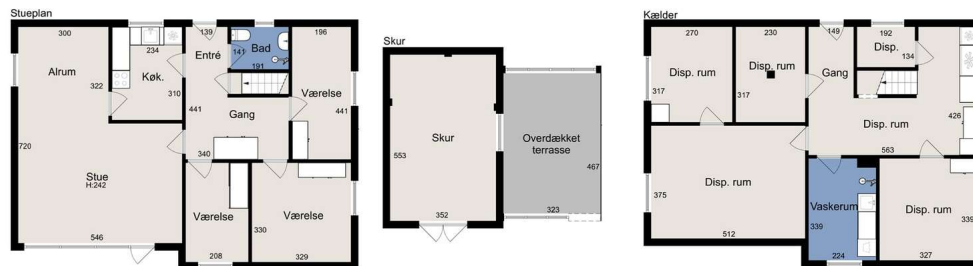
Udendørs



Adresse: Tværvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

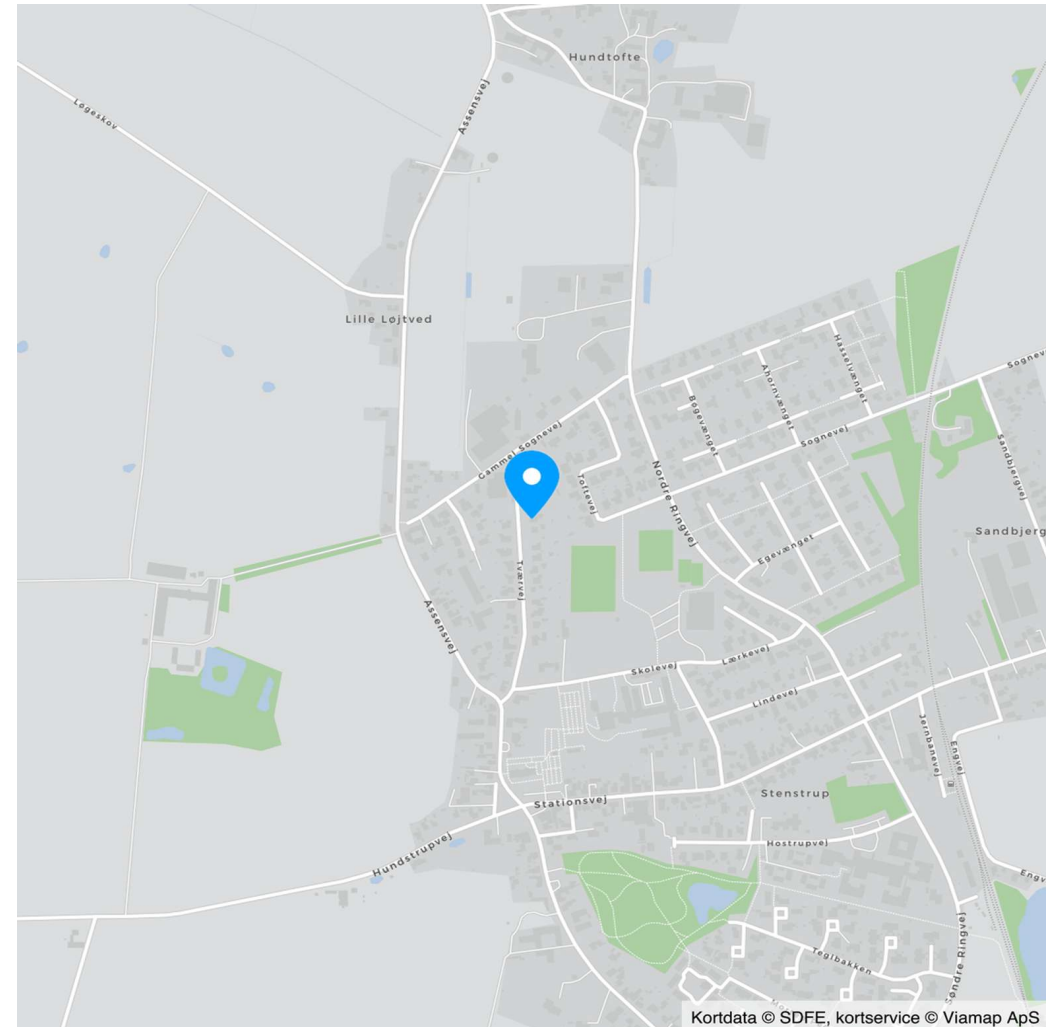
Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tværvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	44ab Stenstrup By, Stenstrup
BFE-nr.:	3043448
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.100.000
Grundværdi:	378.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.000
Grundlag for grundskyld:	302.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	864 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	96 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m <sup>2</sup>
Garage:	24 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 09.01.B.102 - Boligområde Toftevej  
kommuneplanramme

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gram), Emhætte, Komfur (Voss), Køleskab (Atlas)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tværvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026

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 særlig aftale mellem sælger og forsikringselskabet.

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.

**BBR**

Drivhus og skur er ikke registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum 2025 jf. opgørelse kr. 18.715,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Energimærke D

Adresse: Tværvvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.488	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Forsikring, anslået	kr.	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation	kr.	3.145	I alt	kr.	1.110.201
Andre off. afgifter	kr.	137			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.931

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.774 md. / 57.290 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: Tværvej 24, 5771 Stenstrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 523-4617  
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 17.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 24.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 112.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Announce*



## 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.