

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: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023



Beskrivelse:

Higer I efter en fredsommelig tilværelse med masser af plads i naturskønne omgivelser? Det finder I her lidt uden for Rudkøbing på Langeland - og til overflod endda! I den lille landsby Skråbelev ligger denne moderniserede, trelængede ejendom, der byder på hele 535 boligkvadratmeter. Der følger knap 1,5 hektar jord med, og hele ejendommen omslutes til alle sider træer og skov, så man virkelig føler, at man befinder sig midt i naturen.

Ejendommen består af et stuehus i halvandet plan og to udbygninger med henholdsvis lade og et værksted samt flere disponible rum. Trods sin størrelse er ejendommen ganske nem at gå til. Den står generelt i flot stand, og blandt andet er det store køkken-alrum moderniseret for nylig.

De mange kvadratmeter giver selvsagt et væld af muligheder. Her er plads til alle tænkelige konstellationer, hvad enten I en sammenbragt familie, to familier, flere generationer eller måske et bofællesskab. Ejendommen kunne også være interessant i erhvervsøjemed, såsom for en håndværker med behov for plads og værksted, et firma der skal have nyt domicil, eller hvis I vil starte en B&B, kursus ejendom eller lign.

Boligen er opdelt med flere værelsesafdelinger på begge etager og med separate indgange rundt om huset. Det giver en særlig fleksibilitet, hvis I ønsker at bo flere sammen, men også samtidig have udpræget mulighed for at "være jer selv". De fælles opholdsrum består af en hyggelig stue med brændeovn og et stort og flot køkken-alrum, hvor hele huset nemt kan samles til dagens måltider.

Der er rigelig plads til udendørsaktiviteter i den store have. Her er nærmest kun græs og randbeplantning, så det er på alle måder en nem have. I bunden af haven er der endvidere en stor græsmark, og derudover er der drivhus og en stor gårdsplads midt i ejendommen.

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: Jens-Erik Meng

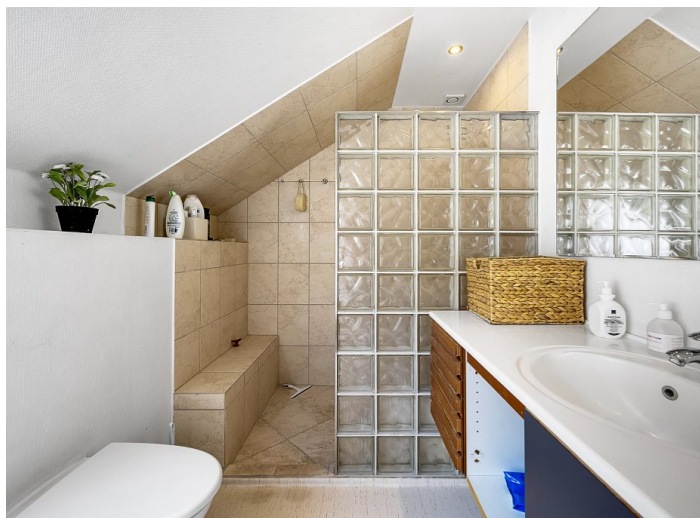
v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

MENG
BOLIG & ERHVERV

Adresse: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023

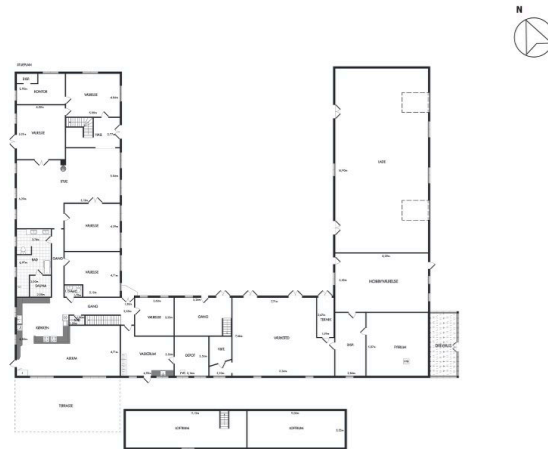


v/ Jens-Erik Meng
Sankt Nicolai Gade 6
5700 Svendborg
info@mengbolig.dk
Tlf. 60225700

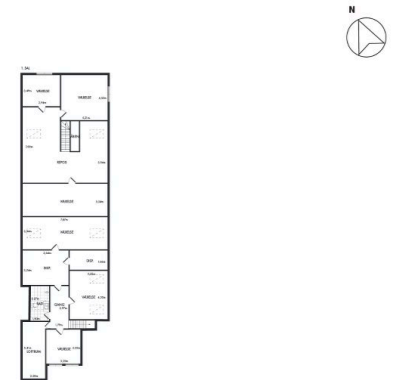
Adresse: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skrøbelev Hedevej 12, Ny Skrøbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Langeland Kommune
Matr.nr.: 5b Skrøbelev By, Skrøbelev
BFE-nr.: 100008188
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1895

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 3.300.000,00
Heraf grundværdi: 358.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.122.900,00
Grundlag for ejendomsskat: 368.900,00

Arealer

Grundareal udgør:	14417 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	335 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	200 m ²
Boligareal i alt:	535 m ²
Andre bygninger:	374 m ²
-heraf Udhus	374 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 06-07-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

6.3.2017 Deklaration for afløbsanlæg
Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: Ny Skrøbelev
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Ovn, komfur, emhætte, opvaskemaskine og køleskab som på billeder. mærke:

Køber sørger selv for at tegne abonnementer på tv, internet, etc

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokalforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 51.100,00 Forbrug: 41,7 ton træflis

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3. Se mere på www.kulturarv.dk

Boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret, men det skønnes at brændeovnen er produceret før 1. januar 2003. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	10.330,68	Kontantpris/udbetaling	3.250.000,00
Ejendomsskat	8.818,17	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	21.250,00
Husforsikring	13.929,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000,00
Renovation	3.463,00	Omkostninger til købers rådgiver/advokat, anslået	7.500,00
Skadedyrsbekæmpelse	205,00	I alt	3.288.750,00
Skorstensfejerbidrag	1.197,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle finansielle og byggetekniske rådgivere. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Ejerudgift i alt 1. år:	37.942,85		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.657 md./ 211.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.056 md./ 168.672 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.1.2023. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skråbelev Hedevej 12, Ny Skråbelev, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 3.250.000

Sagsnr.: 90097
Ejerudgift/md.: 3.162

Dato: 31.1.2023

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	2.407.669,19	2.407.669,19	2.428.134,38	DKK	3,20	210.389,60	17,25				Nej	