

Salgsopstilling

Adresse: Solgården 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Det emmer af sommerhusstemning her på Solgården 12 i det naturskønne stille sommerhusområde Hou på nordspidsen af Langeland. Her finder I dette flotte og yderst velholdte bjælkehus bygget i 2007 på en dejlig, lukket grund, hvor man lige kan forestille sig at nyde feriedage året rundt med kort afstand til vandet. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i den indbydende entré med plads til overtøjet, og I føres ad fordelingsgangen ind i samtlige rum i boligen. Turen rundt starter i det herlige fællesrum, der udgøres af en dejlig spise- og opholdsstue i åben forbindelse med køkkenet. Her kan man lige forestille sig ferieselskabet samles om madlavningen i det fine køkken eller til kortspil i sofahjørnet. På sommerdage rykker I ud på de skønne terrasser, der er delvist overdækket, hvor I kan søge sol og læ til måltiderne og hyggelige stunder.

I huset finder I 3 gode værelser, så her får I rigeligt med muligheder for at skabe sengepladser til alle gæsterne - eller skabe hjemmekontor, hobbyrum eller noget tredje i de inspirerende naturomgivelser. Sidst er de 2 fine badeværelser, det ene med brus og det andet med brus og spa samt sauna for ekstra wellness på fridagene.

I bliver del af en hyggelig og velfungerende grundejerforening med kun 22 medlemmer. Ved stranden, kun 300 meter fra døren, findes et større fællesområde med privat badebro samt bord- og bænkesæt. Området indbyder til naturoplevelser både til lands og til vands - og for hele familien. Ved vandet kan I nyde udsigt til Storebæltsbroen, og samtidig finder I store skovarealer inden for en radius af blot 3 km. I Lohals er der indkøb, spisesteder og den hyggelige havn med mange aktiviteter i sommerhalvåret.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

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: Mette Pedersen

Adresse: Solgården 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

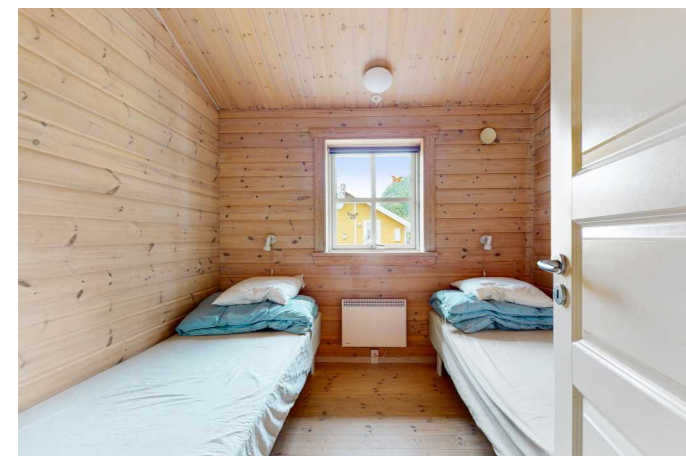
Dato: 18.04.2024



Stue



Køkken



Soveværelse



Terrasse



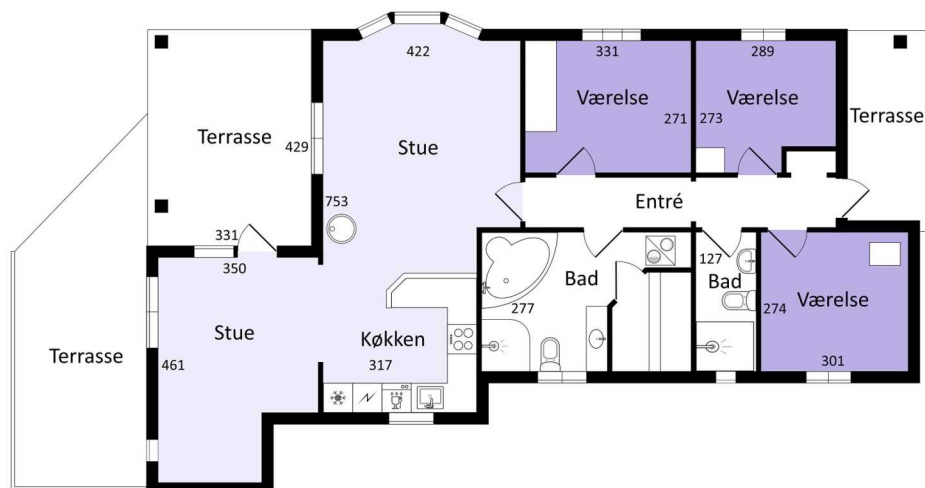
Set fra vejen



Terrasse

Adresse: Solgården 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solgård 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	34 y Hou Ejerlav, Hou
BFE-nr.:	8306900
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.390.000 kr.
Grundværdi:	289.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.112.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	231.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
- heraf vej	94 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
- heraf Carport	35 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	01.09.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Hou Plantage Vest
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 14.07.1970 lbnr. 3440-37 Tillægstekst Dok om pumpelag, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 1C, 1D. Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 2 lyst d. 15.08.1972 lbnr. 3842-37-S0001 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug Tillige lyst pantstiftende. Vedr 1c,1D. Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 3 lyst d. 14.01.1986 lbnr. 355-37-S0001 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for pumpelag Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 4 lyst d. 23.04.1999 lbnr. 5323-37 Tillægstekst Lokalplan nr. 9.1. Filnavn: 37_D-R_237
Nr. 5 lyst d. 20.08.1999 lbnr. 11206-37 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Hov Plantage Vest Filnavn: 37_D-R_237

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: - Alt der ligger ovenpå sauna i store badeværelse
- Alt løsøre og grej i annekset
- Det meste grej i redskabsskur ved carport

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solgård 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Sælgers nuværende forsikring indhentes pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkninger med gråt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Adresse: Solgårdens 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Skadedyrbekæmpelse
Grundejerforening, ANSLÆT
Fritidshusforsikring, ANSLÆT
Hou Pumpelag 15

Pr. år

2.821
5.671
1.750
566
87
1.150
4.500
150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet 11.450
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring 6.377
I alt 1.612.827
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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.695

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.318 md./ 111.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.322 md./ 87.861 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: 18.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Solgårdens 12, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: 1.595.000

Sagsnr.: MP-0003-8219
Ejerudgift/md.: 1.391

Dato: 18.04.2024

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 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

Tilbehør:
Her noteres alle medfølgende hårde/hvidevarer inkl mærke på alle.
Vaskemaskine - Siemens
Tørretubler - Bosch
Køleskab - Vestfrost
Opvaskemaskine- Electrolux
Emhætte - Ukendt
Ovn - Electrolux
Fryser i udhus - Whirlpool
Microovn - Matsui

TV udbyder: Ingen
Internet udbyder: Telmore