

Salgsopstilling

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024



Beskrivelse:

Turen går til Haugbølle på Langeland, hvor et herligt syn venter jer på Haugbøllevej 6 - den herlige landejendom emmer af stemning og historie, og I får alle muligheder for at skabe præcis det hjem, I drømmer om. Rammerne er jeres, og de har stort potentiale! Hjertelig velkommen til.

Boligen samt udbygningerne kræver renovering og fordeler sig allerede på en flot planløsning med et hav af muligheder. Kvadratmeterne fordeler sig på 2 plan, og i stueplan træder I indenfor i en rummelig entré som det første. Herfra har I adgang til et toilet, boligens køkken samt hele 3 rummelige stuer. Hertil er 2 store værelser, et badeværelse samt et bryggers og 2 disponible rum. På 1. sal venter en repos med adgang til 2 øvrige værelser. Om det er den perfekte rumdeling for jer, eller I ønsker at skabe køkken-alrum og flere værelser, får I flotte muligheder for det hele her!

Til boligen er desuden udbygninger med alverdens udnyttelsesmuligheder.

Beliggenheden er fredelig og naturskøn her på Haugbøllevej. Ejendommen er beliggende på en 2 hektar stor naturgrund med rigt dyreliv, udsigt til Lindelse Nor og grønne vidder, der rækker så langt, som øjet aner. Ejendommen ligger på en blind vej, og I forstyrres derfor ikke af gennemkørende trafik. I nærliggende Humble finder I skole såvel som indkøb og foreningsliv, mens I i Rudkøbing har endnu flere indkøbsmuligheder, et hyggeligt kulturliv samt årets fest ved Langelandsfestival.

Fremvisningen kan bookes allerede nu, og her kan I lade nybyggersommerfuglene få fri leg!

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: Kim Hougaard

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024



ansvar

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal
8 a Havbølle By, Humble	2,7548 ha
Arealer i alt	2,7548 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer		
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Haugbøllevej 6	231 m ²	
Nr. 3 Haugbøllevej 6	224 m ²	
Nr. 4 Haugbøllevej 6	84 m ²	
Nr. 5 Haugbøllevej 6	312 m ²	
Bygningsareal i alt	851 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger ingen maskiner og staldinventar.

Besætning og beholdninger
Der medfølger ingen besætning eller beholdninger.

Vand			
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk		☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒	☐ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning		☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding		☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er godkendt 3-kammer nedsivningsanlæg
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ikke andre aftaler om udlejning.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der er ingen forpagtningsaftaler. ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning
Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger
Tilskud ydet til skovrejsning ☐ Ja ☒ Nej
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses
Der er ikke drift på ejendommen.

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	8 a Havbølle By, Humble
BFE-nr.:	9311628
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1858/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	559.000 kr.
Grundværdi:	459.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	828.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	447.255 kr.
Grundlag for grundskyld:	367.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	2,7548 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	239 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	280 m ²
Andre bygninger:	851 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	851 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.11.1986 lbnr. 9412-37 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Vedr Filnavn: 37_C-R_166

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 60.800,00
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Træpiller jf. energimærke kr. 59.300
El til opvarmning jf. energimærke kr. 1.500

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke G.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.281	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.463	I alt	kr.	1.002.850
Skorstensfejning	kr.	453	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.		
Landbrugsforsikring	kr.	8.142			
Tømningsordning	kr.	534			
Rottebekæmpelse	kr.	31			
Ejerudgift i alt 1 år		19.383			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.743 md./ 68.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.530 md./ 54.362 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 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: 15.05.2024
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: Haugbøllevej 6, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: SU-0010-3611
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 15.05.2024

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