

Salgsopstilling

Adresse: Solgården 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om fuglefløjt og bølgebrus?

Solgården 11 er perfekt placeret tæt på en af områdets mest betagende strande, kun en kort gåtur væk. Her kan du nyde en forfriskende dukkert eller en afslappende dag ved vandet. Der er endda betalt for en ny badebro, hvilket gør strandoplevelsen endnu bedre. Derudover er grunden byggemodnet med el og vand.

Området omkring Solgården 11 er kendt for sin naturskønhed og rolige atmosfære. Her kan du vågne op til fuglesang og tilbringe dine dage omgivet af et rigt dyreliv. Det er det ideelle sted for dem, der søger afslapning og en pause fra hverdagens stress og jag.

En af de lokale højdepunkter er den årlige frikadellefest i Lohals, som er en meget populær begivenhed. Her samles folk fra nær og fjern for at nyde god mad og hyggeligt samvær. Det er en fantastisk mulighed for at blive en del af det lokale fællesskab og skabe nye venskaber.

Solgården 11 tilbyder en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem i et område, der kombinerer naturskønhed med en stærk lokal kultur. Drømmer du om at bygge et sommerhus, giver denne grund dig friheden til at realisere dine visioner.

Tag chancen og oplev alt, hvad Solgården 11 og Hou har at byde på. Her får du ikke kun en fantastisk beliggenhed, men også en livsstil fyldt med natur, ro og fællesskab.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Solgården 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024



Adresse: Solgård 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024

Ejendomsdata:		Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Ejendommen		2022	
Ejendomstype:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),	Ejendomsværdi:	
Kommune:	Langeland	Grundværdi:	268.000 kr.
Matr.nr.:	34 ah Hou Ejerlav, Hou	Grundlag for grundskyld:	214.400 kr.
BFE-nr.:	8306911	Arealer	
Parcel nr.:		Grundareal udgør:	1.200 m²
Zonestatus:	Sommerhusområde	- heraf vej	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg		
Vej:	Fælles/privat		
Kloak:	Nedsivning til sivedræn		

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

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 uvelegkomende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Lokalplan - Sommerhusudstyknngen Hou Plantage Vest

Kommuneplaner:
Kommuneplan - Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplanramme - Hou Plantage

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
Grundejerforening: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Solgården 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 40.000 heraf moms kr. 8.000

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000 heraf moms kr. 5.000

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Solgård 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Grundejerforening, 2023
Rottebekæmpelse, 2023
Pumpelag 10, 2023kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.616
500
20
100Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
I altkr. 495.000
kr. 4.850
kr. 499.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år

3.236

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.344 md./ 40.124 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.560 md./ 30.715 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: 16.07.2024
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: Solgården 11, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: SC-0021-0539
Ejerudgift/md.: kr. 270

Dato: 17.07.2024

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