



REAL

Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.902	Grund m2	1.201
Byggeår	1998		

Sagsnr. **523-3674**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021



Beskrivelse:

God lejeindtægt på ca. kr. 50-60.000 pr. år!
Skal jeres fremtidige ferier byde på strandture, lystfiskeri og rolige gåture i den flotteste natur? Så tag et kig på dette fritidshus, der har en skøn placering på Udsigten 9 i Spodsbjerg på Østlangeland. Det 70 m² træhus ligger godt på en 1.201 m² grund, som grænser lige op til en stor, dejlig løvskov. Af samme årsag er der gode læforhold på matriklen, og på den store sydvestvendte træterrasse kan I nyde sommervarmen og udsigten til skoven, hvor også rådyr holder til.

Huset ligger ganske fredeligt på en lukket vej, og mens I har skoven som nærmeste nabo, har I blot 400 meter til en dejlig, børnevenlig badestrand. I området er der også en hyggelig lystbådehavn, fiskerihavn og færgehavn - samtidig er området et rent paradis for lystfiskere. I Tullebølle ca. 6 km derfra er der bager, slagter og brugsforening, og ellers har I alverdens shoppingmuligheder i Rudkøbing otte kilometer væk. Der er et væld af seværdigheder på Langeland heriblandt kan nævnes Tranekær Slot, de vilde heste og der er kun 20 min kørsel til golfbanen. Køreturen til Svendborg kan I øvrigt klare på en halv time, og på tre kvarter kan I nå til Odense.

Siden fritidshuset blev bygget i 1998, har det altid haft samme ejere, som løbende har vedligeholdt det. Inden for de seneste to år er der eksempelvis lagt nye trægulve i hele huset, og i samme ombæring er køkkenet renoveret med ny bordplade og håndvask. Den smarte fiskerenseplads udenfor er også renoveret for nylig, og som en ekstra bonus er der i 2020 installeret en god varmepumpe. Denne kan i øvrigt fjernstyres via jeres smartphone, så der er lunt, når I ankommer.

Boligen rummer tre fine soveværelser samt et badeværelse med sauna, og fra alle rum er der adgang til opholdsafdelingen, der har brændeovn og dobbeltdør ud til terrassen. Huset har også internet, og det er desuden udstyret med vaskemaskine, tørretumbler samt opvaskemaskine, microovn og køleskab. Vil I vide mere om fritidshuset og områdets mange aktiver? Så giv os et kald allerede i dag.

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.

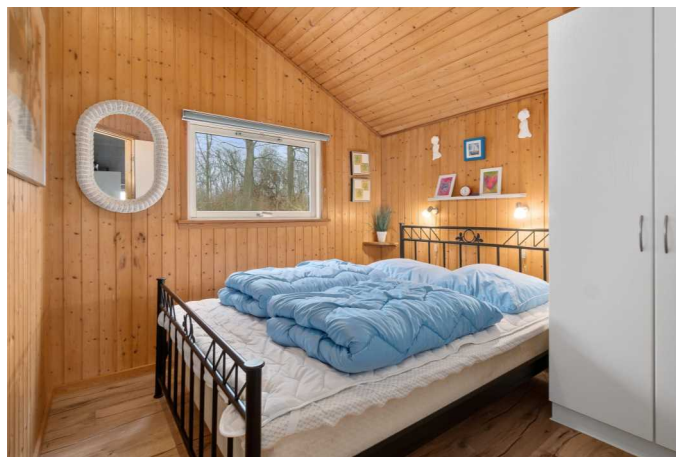
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Holst

Adresse: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

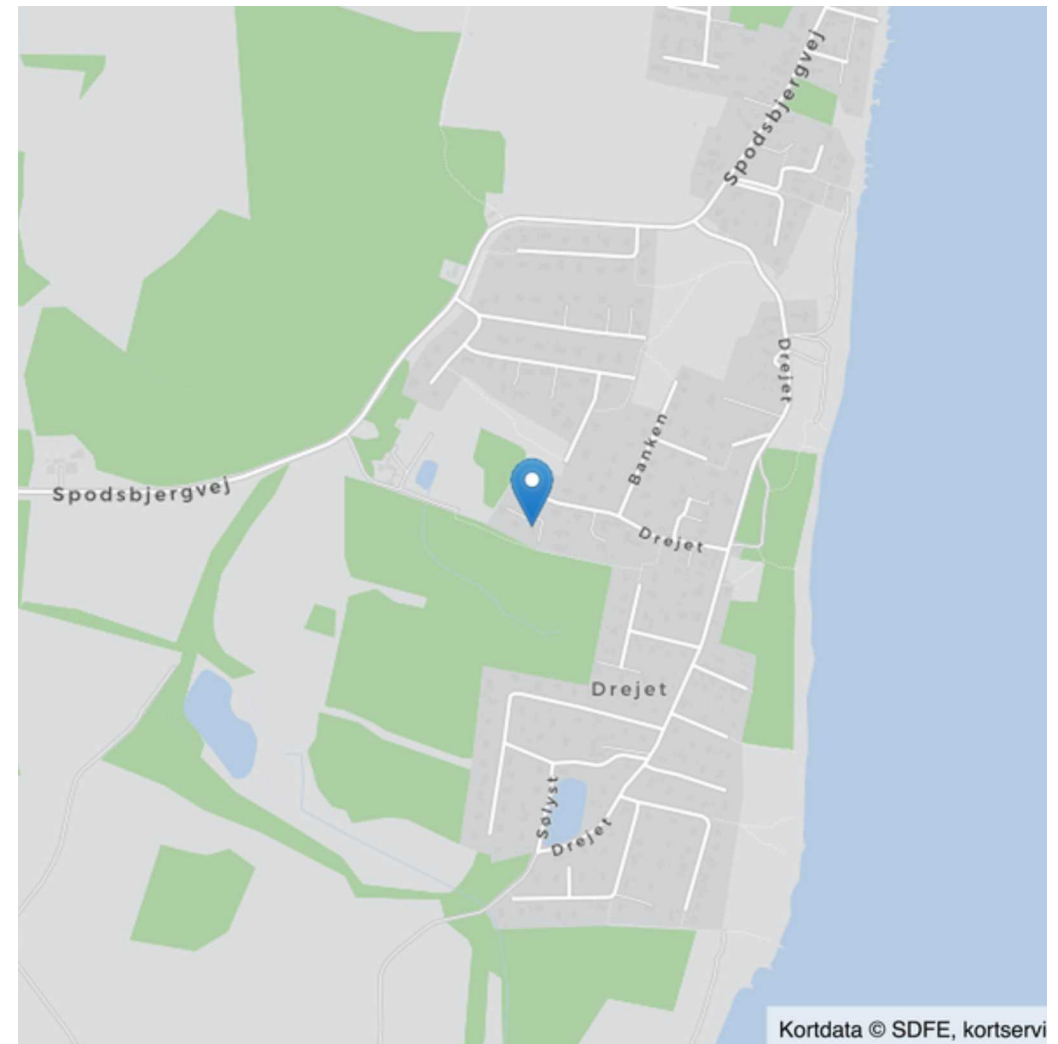
Dato: 02.08.2021



Adresse: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus.
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 14 ag Spodsbjerg By, Longelse
BFE-nr.: 7334134
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elradiatorer, varmepumpe
Opført/ombygget år: 1998

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.000.000 kr.
Heraf grundværdi: 316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 880.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 336.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.201 m²
Grundareal ifølge: Tingbogen
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 70 m²
Andre bygninger: 4 m²
- heraf Udhus 4 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermødeelse
- af dato: 25.06.2021

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.11.1999 lbnr. 14528-37 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 37_F-R_455

Kommuneplan 2017-2029 ramme Spodsbjerg Drej 7.F.6
Planstrategi 2019-2031

Spildevandsplan GA169

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
mikroovn, komfur, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Grøn
kommode samt 2 til 3 billeder.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøms Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Mulighed for tilslutning til You See

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elradiatorer, varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Grundejerforening
Skorstensfejning
Andre offentlige udgifter

Pr. år

7.764
2.722
8.096
3.120
550
512
62

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

1.445.000
5.552
10.450

I alt

1.461.002

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

22.827

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.124 md./ 73.494 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.267 md./ 63.206 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: 02.08.2021

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Udsigten 9, Spodsbjerg, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: 1.445.000

Sagsnr.: 523-3674
Ejerudgift/md.: 1.902

Dato: 02.08.2021

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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Standardfinansieringsforbehold:

Ejendommen er et fritidshus og vil derfor kun kunne belånes med 75 % af handelsprisen og ikke 80% som Dansk Ejendomsmæglerforenings standardfinansiering er for ejendomme.

REAL

Guldkøber®

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.

Annonce



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.