

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: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 70.000

Sagsnr.: 58-X0000210
Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Byggegrund tæt på fantastisk natur.

Med kort afstand til Lohals by ligger denne naturskønne byggegrund på 700 m2. Her får i en mulighed for at udleve drømmen om nybyggeri efter helt egne ønsker, og i flotte omgivelser med udsigt til marker og skov.

Helårsgrunden er beliggende med gåafstand til Lohals, der både danner rammer om lækker badestrand, indkøb og hyggelige lokale restauranter samt cafémiljø.

Fra ejendommen er der ligeledes kort afstand til fantastiske gåture.

Tilslutningsomkostninger afholdes af køber.

Her får i en grund med masser af muligheder. Kontakt os for yderlige informationer.

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: Chris Morthorst

Adresse: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 70.000

Sagsnr.: 58-X0000210
Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025



Adresse: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 70.000

Sagsnr.: 58-X0000210
 Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Beboelse / bebyggelse
 Kommune: Langeland
 Matr.nr.: 4m Skiften Ejerlav, Hou
 BFE-nr.: 3067764
 Parcel nr.:
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Skal tilsluttes Lohals vandværk
 Vej: Off.
 Kloak: Skal tilsluttes kloak

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 112.500,00
 Grundværdi: 112.500,00
 Grundlag for grundskyld: 90.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 700 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.12.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplan - 2.01 Lohals By
 Kommuneplan - 2.C.2 Houvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Kirkebyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Adresse: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 70.000Sagsnr.: 58-X0000210
Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er ikke byggemodnet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 17.500 heraf moms kr. 3.500**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 19.437 heraf moms kr. 3.887**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 64.678 heraf moms kr. 12.936**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Lohals varmforsyning A. m. b. a. oplyser, at trods prisen på kr. 100 pr. kvm. er der en maksimum pris på kr. 15.000. Der er desuden en omkostning på kr. 500 pr. løbende meter i forbindelse med etablering af stikledning.

Ø Strøm oplyser, at standartinvesteringsbidraget ikke omfatter stikdelingen på grunden. Dette skal ejer selv etablere.

Lohals vandværk oplyser desuden, at der vil være tale om en merpris i tilfælde af at huset bygges mere end 25 meter fra vejen.

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 salgsoptillingen.

Adresse: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 70.000

Sagsnr.: 58-X0000210
Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld	0,00	Kontantpris/udbetaling	70.000,00
Rottebekæmpelse	6,98	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	2.350,00
		I alt	72.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	6,98	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	

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: 459 md./ 5.511 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 353 md./ 4.232 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: 25.4.2025. 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: Houvej 36, Lohals, 5953 Tranekær
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 70.000

Sagsnr.: 58-X0000210
Ejerudgift/md.: kr. 1

Dato: 25.4.2025

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.