

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: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Stor villa med god udsigt til marker i Kulepile.

På Kulepilevej 7 finder I denne rummelige villa med to store etager, hvor I får rigtig mange muligheder i indretningen. Stueplanet rummer tre værelser, et badeværelse og et køkken i åben forbindelse med to stuer en suite. Hertil er der en udestue, og i underetagen får I endnu et værelse med walk-in-closet samt fem disponible rum. Derudover er der en grund på 1.040 kvm med den skønneste udsigt til markernes vidder.

Den åbne forbindelse mellem køkkenet og de to stuer en suite skaber et dejligt rumforløb, hvor der er plads til samvær på tværs af aktiviteter. Køkkenet har rigtig gode opbevaringsløsninger, og fra den oplagte spisestue er der udgang til udestuen. Den anden stue er velegnet som dagligstue, og her strømmer solen ind fra syd og vest.

To af de tre værelser i stueplan har indbyggede skabe og tilgås via fordelingsgangen, mens det tredje findes ved dagligstuen. Badeværelset er udført i en god størrelse med en glasafsøkket bruseniche, og værelset i underetagen har både eget walk-in-closet samt udgang til haven. Den store have er anlagt ganske hyggeligt med en nem græsplæne, et par træer og en dejlig, solrig fliseterrasse, hvor I kan nyde udendørslivet i fulde drag. Derudover får I en ligeså nydelig forhave.

I bosætter jer rigtig godt på denne adresse, hvor nærheden og udsigten til markernes langstrakte vidder skaber en helt særlig stemning. Der er kun en kort cykeltur til kysten, og i Rudkøbing finder I alle hverdagens fornødenheder såsom skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder, som alt sammen kan nås på cykel.

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 Bruun

Adresse: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025



Adresse: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025



Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025



Adresse: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Langeland Kommune
Matr.nr.: 11BB Simmerbølle By, Simmerbølle
BFE-nr.: 3068422
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off.
Kloak: Aflob til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør:	1040 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
Kælderareal:	54 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.9.1947 Dok om byggelinier mv,
9.8.1955 Dok om master mv, bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.016.000,00
Grundværdi: 221.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 812.800,00
Grundlag for grundskyld: 176.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Komfur mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køleskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
 Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.922,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger betaler aconto fjernvarme 19300 pr. år.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Adresse: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.145,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 2.157,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Tryg	kr. 8.532,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 75,00	I alt
Renovation anslået	kr. 3.250,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.159,28	

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.379 md./ 76.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.047 md./ 60.566 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: 28.5.2025. 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: Kulepilevej 7, Kulepile, 5900 Rudkøbing
 Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 58-X0000173
 Ejerudgift/md.: kr. 1.513

Dato: 28.5.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				