



Søndrevej 4
Strynø
5943 Strynø

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.208
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.195
EJERUDGIFT (MD.)	694
BOLIGAREAL	122 m ²
GRUNDAREAL	436 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	36190000088
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

MULTIBOLIG
Smedevej 22, 4180 Sorø
Tlf. 40922521 - info@multibolig.dk

Vestergade 20, 4850 Stubbekøbing
Tlf. 43504020 - me@multibolig.dk
CVR 37835846



Adresse: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022



Beskrivelse:

NYRENOVERET HELÅRSHUS ELLER FRITIDSHUS I DET SYDFYNSKE ØHAV

På øen Strynø i Det sydfynske Øhav udbydes denne fuldstændigt nyrenoverede ejendom. Ejendommen er beliggende på 436 kvm. stor grund midt i pittede Strynø By. Der er tale om et oprindeligt skipperhus opført i klassisk strynøarkitektur med tegltag, pudsede facader og sprossevinduer. Boligdelen udgør 122 veldisponerede kvm. i 2 plan. Til ejendommen hører endvidere stor terrasse samt nybygget udhus.

Huset indeholder:

Stueetage: Vindfang med adgang til stue og køkken i åben vinkel. Der er nyt parketgulv samt alt i nye køkkenelementer og hvidevarer. Fra stuen er der udgang til stor nyanlagt sydvestvendt træterrasse. Stort værelse ligeledes med nyt parketgulv. Fra bagindgang er der fordelingsgang med bryggers indeholdende vaskefaciliteter samt hele to badeværelser. Det ene med karbad, og det andet med bruseniche. Som den øvrige ejendom, er badeværelserne helt nye. Fra stuen er der åben trappeopgang til 1. salen.

1. salen indeholder repos samt yderligere 2 værelser.

Ejendommen fremtræder nyrenoveret og med synlig respekt for originalitet og oprindelig stil med bl.a. hel ny tagkonstruktion, nye sprossevinduer, nye elinstallationer osv., og må derfor betegnes som fuldstændig indflytningsklar.

Haven er anlagt i græs alene, og må derfor betragtes som yderst nem at holde.

Ejendommen henvender sig til f.eks. den moderne og miljøbevidste børnefamilie eller livsnyderen som er på det rene med, at fremtidens ultimative luksus bliver: At bo et sted, hvor der er fuldstændig stilhed, frisk luft i skøn natur, og absolut sikkerhed/tryghed i hverdagen – for såvel unge som ældre.

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: Claus Dueholm

Adresse: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022



Adresse: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til:

Ifølge:

Kommune:

Matr.nr.: 28F Strynø By, Strynø m.fl.

BFE-nr.: 3043917 m.fl.

Zonestatus:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Vej:

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 1900

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019

Offentlig ejendomsværdi: 400.000,00

Heraf grundværdi: 29.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 330.000,00

Grundskatteloftsværdi: 29.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 436 m²

Grundareal ifølge: ESR

Hovedbyg.bebyg.areal: 81 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 41 m²

Boligareal i alt: 122 m²

Andre bygninger: 18 m²

-heraf Udhus 18 m²

Bygningsareal ifølge: BBR

- af dato: 08-06-2020

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:

I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Aftales nærmere

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.683,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Oplysningerne stammer fra:

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: C

Adresse: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	3.036,00	Kontantpris/udbetaling	1.495.000,00
Ejendomsskat 2020	712,53	Tinglysningsafgift	10.750,00
Husforsikring	0,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	
Husforsikring ansl.	1.121,00	I alt	1.505.750,00
Renovation ansl.	3.424,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Rottebekæmpelse	29,76	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	8.323,29		

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: 6.208 md./ 74.496 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.195 md./ 62.339 år v/ 28,94 %

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: 15.1.2022. 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: 1/4 - 1/10. **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: Søndrevej 4, Strynø, 5943 Strynø
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 36190000088
 Ejerudgift/md.: 694

Dato: 15.1.2022

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------