



Fredensgade 6

Strynø

5943 Strynø

PRIS	1.250.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.182
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.499
EJERUDGIFT (MD.)	1.040
BOLIGAREAL	98 m ²
GRUNDAREAL	502 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1882
SAGSNUMMER	36190000226
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	G

Salgsopstilling

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

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



Adresse: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022



Beskrivelse:

TIDLIGERE STYRMANDBOLIG PÅ STRYNØ, ÅRETS Ø 2022

På idylliske Strynø i Det sydfynske Øhav udbydes denne stemningsfulde og velvedligeholdte ejendom. Ejendommen beliggende på 502 kvm. stor grund fredeligt beliggende i bygrænsen af idylliske Strynø By. Ejendommen er opført i 1882 i klassisk strynøarkitektur med saddeltag lagt af røde vingetegl, hvidpudsede facader og sprossevinduer. Boligdelen udgør veldisponerede 98 kvm. i 2 plan, hvoraf loftsetagen udgør 36 kvm. Forbundet med hovedhuset er grundmuret udhus på 31 kvm. Til ejendommen hører yderligere et selvstændigt beliggende annex på 18 kvm og orangeri på 19 kvm. Der er carport med tegltag og yderligere et udhus.

Huset indeholder: Fra entre' med trappe til 1. sal er der adgang til 2 værelser, bad/toilet samt stor opholdsstue/køkken med brændeovn og trægulve.

1. salen er udnyttet med 2 værelser, ligeledes med trægulve, hvoraf det ene har kik over havet mod Langeland.

Boligdelen opvarmes med varmepumpe og brændeovn.

Ejendommen er løbende renoveret, og med synlig respekt for originalitet og oprindelig stil med bl.a. facaderenovering og nyere vinduer, og må derfor betegnes som indflytningsklar.

Det selvstændige annex er opvarmet og har eget bad og toilet samt sovepladser, og er en fortrinlig mulighed ved f.eks. overnattende gæster eller som teenagerafdeling.

Det tilbyggede udhus er pt. indrettet som værksted, men mulighederne er mange.

Haven ligger ugeneret og læ for vind, og med dens terrasser og nicher indbyder den til behageligt ophold året rundt.

Alt i alt en ejendom der i sig selv repræsenterer begrebet "ægte ø-romantik".

Ejendommen henvender sig til f. eks. den moderne og miljøbevidste børnefamilie eller livsnnyderen som

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: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

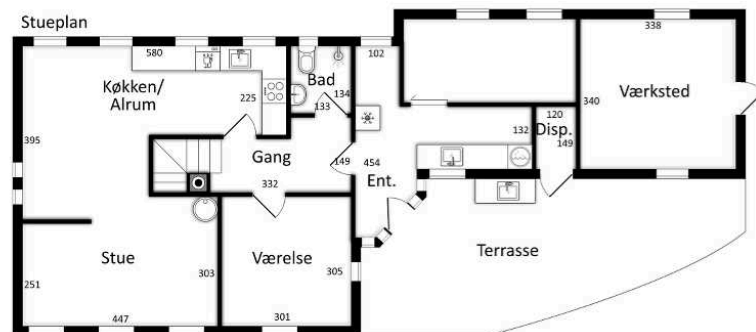
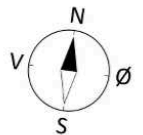
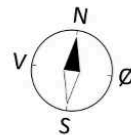
Dato: 25.9.2022



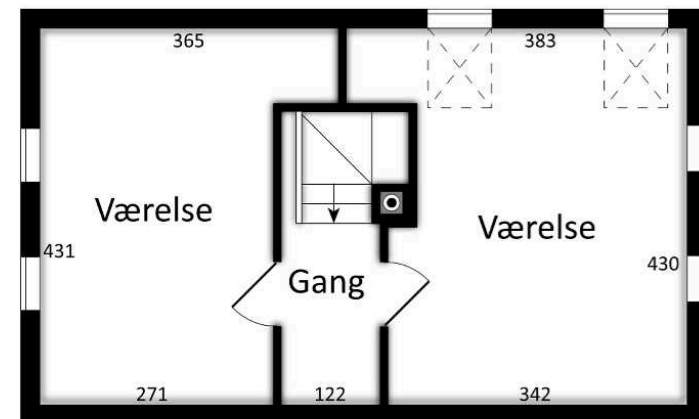
Adresse: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022



1. sal



Adresse: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Ifølge:
Kommune: Langeland Kommune
Matr.nr.: 3E Strynø By, Strynø
BFE-nr.: 3043821
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1882 / 1975

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 830.000,00
Heraf grundværdi: 149.800,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 350.000,00
Grundskatteløftsværdi:

Arealer

Grundareal udgør:	502 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	62 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Udhus	31 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 17-02-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

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: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: G

Adresse: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	3.220,00	Kontantpris/udbetaling	1.250.000,00
Ejendomsskat 2022	2.331,69	Tinglysningsafgift	9.250,00
Husforsikring	0,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	
Husforsikring anslået	3.500,00	I alt	1.259.250,00
Renovation	3.432,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	12.483,69		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.182 md./ 86.178 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.499 md./ 65.988 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: 25.9.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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: Fredensgade 6, Strynø, 5943 Strynø
 Kontantpris: 1.250.000

Sagsnr.: 36190000226
 Ejerudgift/md.: 1.040

Dato: 25.9.2022

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 afgiftspantebreve 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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------