

Salgsopstilling

Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerger Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om et sommerhus, hvor naturens ro og børnenes glade latter går hånd i hånd? På Modinsvej Øst 3 finder du netop dette - et 76 m² stort sommerhus, beliggende på en rummelig naturgrund på 2193 m², hvor hverdagens stress forsvinder som dug for solen.

Sommerhuset er placeret i hjertet af en skovplantage, hvor afstanden mellem husene og fraværet af hegn skaber en følelse af frihed og samhørighed med naturen. Her kan du nyde synet af vildt som dådyr og egern, der leger på grunden, mens fuglenes sang fylder luften.

Kun et stenkast fra huset ligger en børnevenlig sandstrand ved Jammerlandsbugten, hvor familien kan tilbringe utallige timer med leg i det lave vand og nyde den betagende udsigt. Hjemme fra stranden kan børnene fortsætte legen på grunden, som byder på trampolin og diverse udendørs spil, mens de voksne slapper af eller forbereder aftenens grillhygge.

Inden døre byder huset på en åben og indbydende atmosfære med nye panoramavinduer fra Velfac, der sikrer et flot lysindfald og udsigt til den omkransende natur. Med et veludnyttet areal og mulighed for udvidelse op til 87 m², er der plads til hele familien. Huset rummer en entré, badeværelse, åbent køkken og spise- og pejsesstue, to værelser med køjesenge samt et stort soveværelse med terrassedør, der inviterer morgensolen indenfor. For den praktiske anlagte køber vil en fornyelse af terrasse af stenfliser til en flot træterrasse være oplagt og evt. trimning af de højeste træer.

Gørlev by, en kort køretur væk, tilbyder alle nødvendige faciliteter som dagligvarebutikker, byggemarkeder, bibliotek og genbrugsstation. Dette sommerhus er en sand oase for dem, der værdsætter natur, fællesskab og afslapning uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

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.

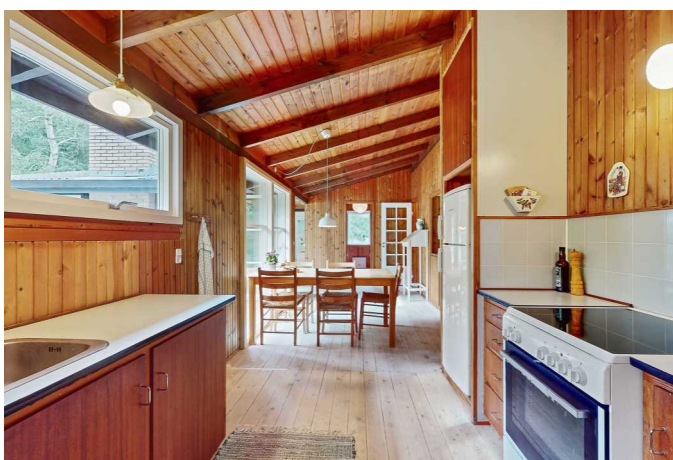
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

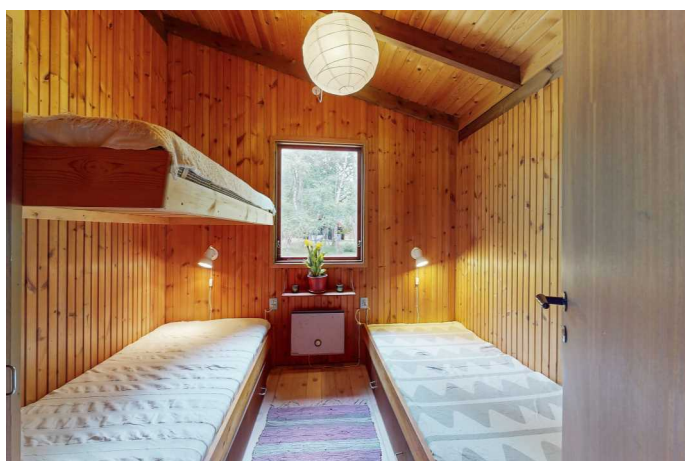
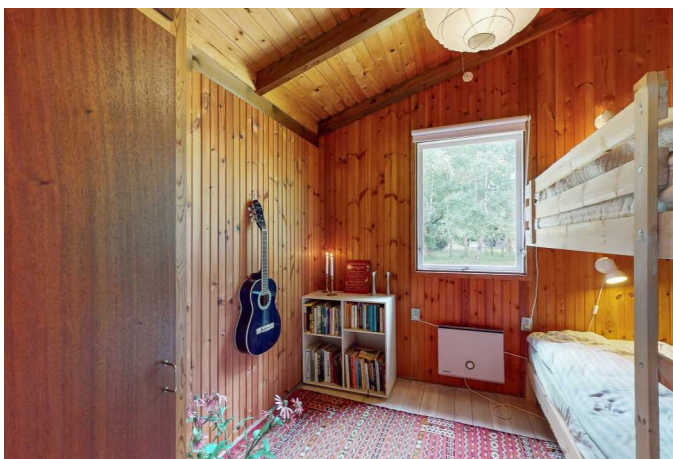
Dato: 26.06.2024



Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000

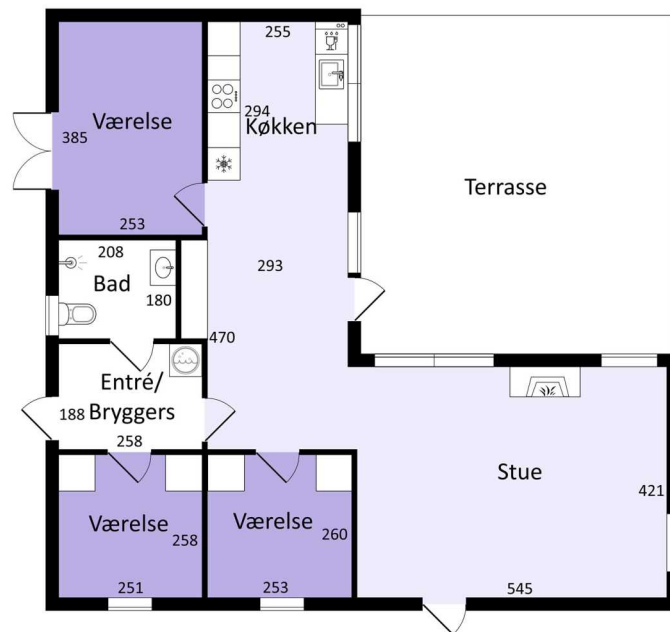
Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024



Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	107 ar Bjerge By, Svallerup
BFE-nr.:	2467821
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.690.000 kr.
Grundværdi:	990.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.352.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	792.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.193 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	76 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
- heraf Udhushus:	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

Kommuneplaner:

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032
Kommuneplanramme - Sommerhusområde Bjerge Sydstrand

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1960 lbnr. 887-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv KORREKT AKT 23_AC_390 - Filnavn: 23_F_492
Nr. 2 lyst d. 02.05.1960 lbnr. 2336-23 Tillægstekst Dok om baderet samt færdselsret mv, KORREKT AKT 23_AC_390 - Filnavn: 23_F_492

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine 2020. Electrolux (esf5545low)
Komfur 2021. Whirlpool
Kølefrys 2020. Scandomestic

TV udbyder: Ingen

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, ANSLÅET
Fritidshusforsikring, ANSLÅET
Renovation, anslået jf. Kalundborg kommunekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.895
13.147
150
4.500
2.200Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.698.000
12.050
6.500
1.716.550

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

26.892

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.913 md./ 118.955 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.961 md./ 95.536 år v/25,21%
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: 26.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Modinsvej Øst 3, Bjerge Sydstrand, 4480 Store Fuglede
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: TC-0002-4017
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 26.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering