

Salgsopstilling

Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Athenesvej 35, hvor dette nybyggede fritidshus fra 2022 byder på en unik kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Med en rummelig grund på 1200 m² og en bolig på 133 m² er der her tale om en ejendom, der inviterer til både afslapning og aktive stunder.

Huset fremstår lyst og indbydende med store vinduespartier, der sikrer et skønt lysindfald og en følelse af at være ét med den omkringliggende natur. Træd indenfor i entréen, her finder du vaskesøjle og god plads til overtøj. Herefter går du videre til det store og åbne køkken/alrum, som er et naturligt samlingspunkt, og som samtidig ligger i åben forbindelse til stor og rummelig stue med en hyggelig alkove. I den anden ende af huset finder du et aktivitetsrum med mulighed for masser af timer til spil og leg. I huset finder du 3 soveværelser samt 2 badeværelser så der er god plads til den store familie.

Udenfor finder du et stort terrasseområde, hvor du bl.a. kan nyde loungeområde under den overdækket terrasse. Grunden omkranser huset med en dejlig have, hvor solens stråler kan nydes fra morgen til aften, og hvor der er plads til leg og udfoldelse for hele familien. Her er du bl.a. tæt på stranden, hvilket giver rig mulighed for gode vandreture eller blot nyde roen ved vandkanten. Ejendommen er ideel som et fristed fra hverdagens travlhed, hvor du kan skabe minder med familie og venner.

En cykeltur væk finder du Stillinge Strand som er en charmerende badeby med en skøn kombination af strandliv, natur og gode spisesteder. Dette fritidshus er en oplagt mulighed for dig, der værdsætter kvalitet og natur, og som ønsker et sted, der kan danne mange gode oplevelser. Grib chancen for at blive ejer af et nybygget hus, der kombinerer det bedste af moderne boligbyggeri med en beliggenhed i topklasse samt god potentiale for udlejning.

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.

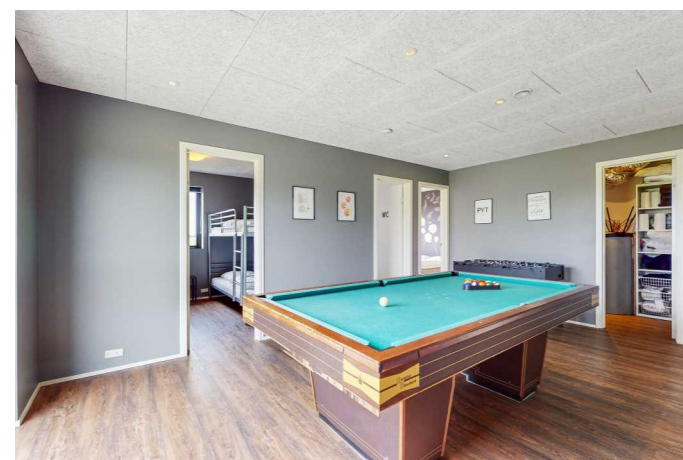
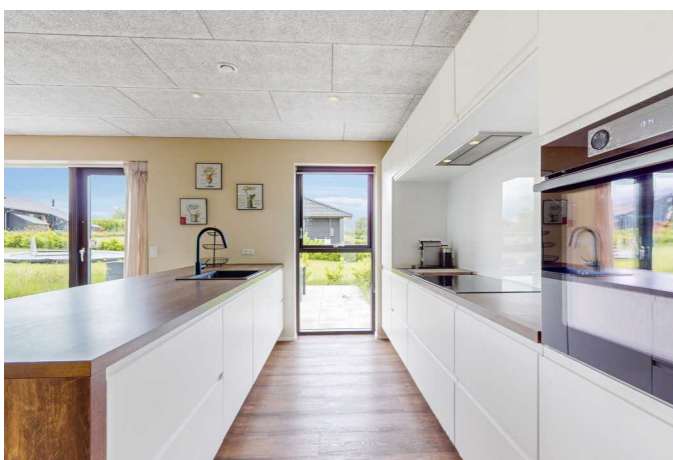
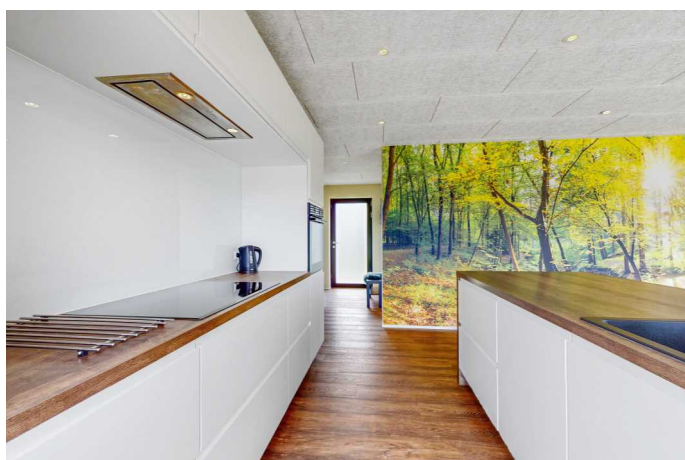
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

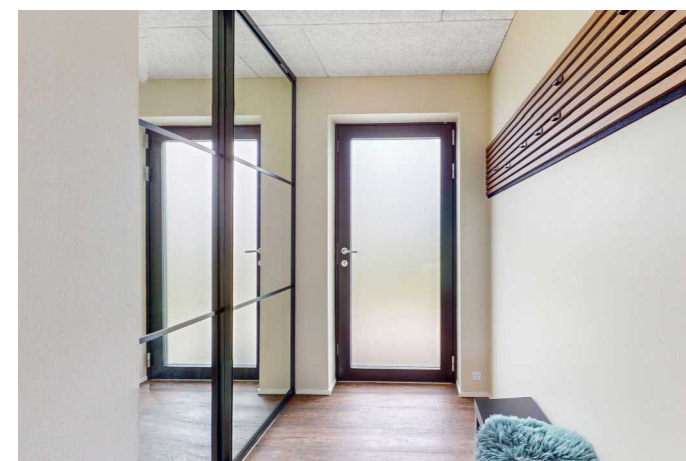
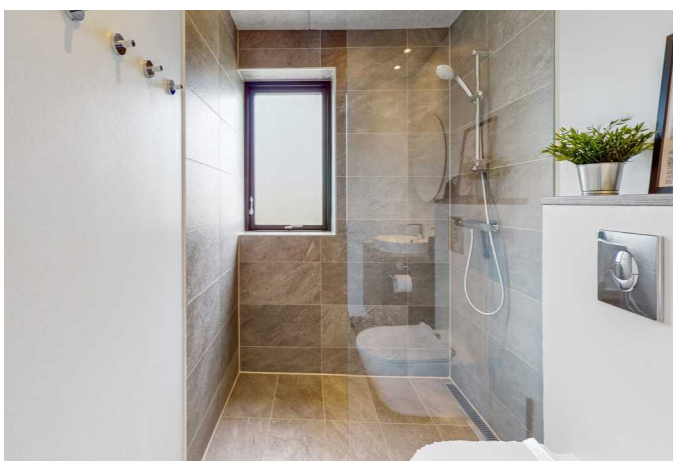
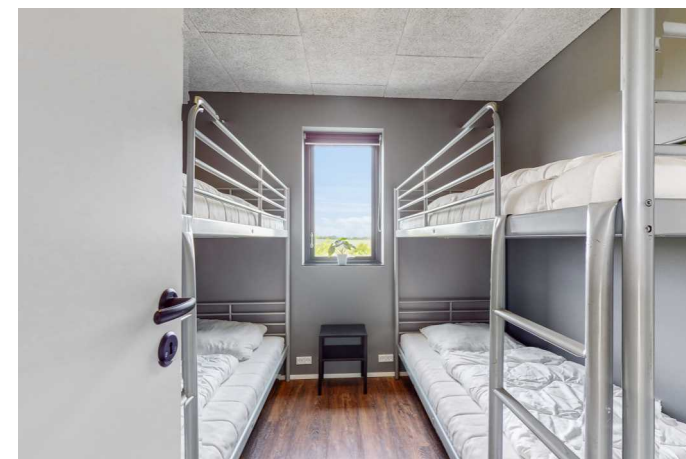
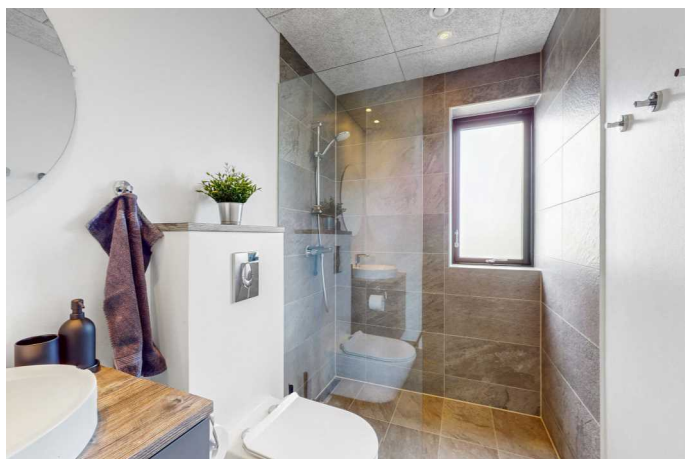
Dato: 23.07.2024



Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024



Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 5 fø Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg
BFE-nr.: 9884315
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: SOP: Beplantede filteranlæg med nedsivning i faskine
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.216.000 kr.
Grundværdi: 338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.772.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 270.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.200 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg. bebyg. areal: 133 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 89 - For et sommerhusområde ved Drøsselbjerg strand

Kommuneplaner:

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032
Kommuneplanramme - Sommerhusområde Drøsselbjerg Strand

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.01.2006 lbnr. 4070-23 Tillægstekst Lokalplan nr 89 Vedr 5-a Filnavn: 23_Y_335
Nr. 2 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 6892-23 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Drøsselbjerg Strands Grund- ejerforening Filnavn: 23_AA_617

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):

Køgeplade, Siemens
Ovn, Gorenje
Opvaskemaskine, JUNKER
Køle/fryseskab, PROGRESS
Vaskemaskine, BOSCH

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr.
varmeforbrug/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
salgsoptillingens 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
salgsoptilling, 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: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.041	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	4.570	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.253	I alt	kr.	2.719.550
Rottebekæmpelse	kr.	91	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.		
Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		22.444			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.620 md./ 187.438 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.546 md./ 150.553 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: 23.07.2024
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: Athenesvej 35, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: SC-0021-0085
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 23.07.2024

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