

Salgsopstilling

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Hvis boligjagten på en skøn familievilla i naturskønne omgivelser med højt til himlen er sat ind, skal I glæde jer til at opleve Åsvej 16. Foruden en velindrettet planløsning i 2 plan, bosætter I jer på en åsryg, der giver udsigt til grønne omgivelser og Lammefjorden. Hjertelig velkommen til!

En rummelig entré tager imod jer med plads til at komme af med overtøjet, før turen går ind i den store vinkelstue med herligt lysindfald, en skøn udsigt og plads til indretning af spiseområde og sofahjørne. Fra stuen har I udgang til den overdækkede terrasse samt den store, grønne have, hvor de grønne fingre kan få fri leg. Ved siden af stuen er køkkenet, der fremstår funktionelt i sit klassiske design - måske drømmen er et stort køkken-alrum for hele familien? Så er der helt sikkert mulighed for at skabe det i forening med stuen her!

I stueplan venter jer endvidere et anvendeligt bryggers med adgang fra køkkenet, et badeværelse med karbad/bruser, gulvvarme samt 4 gode værelser. På 1. sal venter jer yderligere et værelse samt badeværelse med gulvvarme og adgang til sauna såvel som en skøn, lys opholdsstue med udgang til balkon, hvor udsigten til Vejrhøj kan nydes. Huset her er altså perfekt til den store familie, der ønsker gode fællesrum og egne værelser. Fra hjemmet kan I i klart vejr se omtrent 25 kilometer ud over Lammefjorden - dét er sand idyl!

Foruden en skøn villa og beliggenheden i grønne omgivelser, finder I i Fårevejle alt, hvad I skal bruge i hverdagen. Her er både skole, indkøb golfklub og forenings- og fritidsliv, som I snart kan blive en del af, hvis dette ønskes. Ved Ordrup strand er der også mulighed for at have egen båd liggende. Hertil kan I nyde de fantastiske naturomgivelser langs vandet og til lands, som jeres nye nærområde byder på.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024



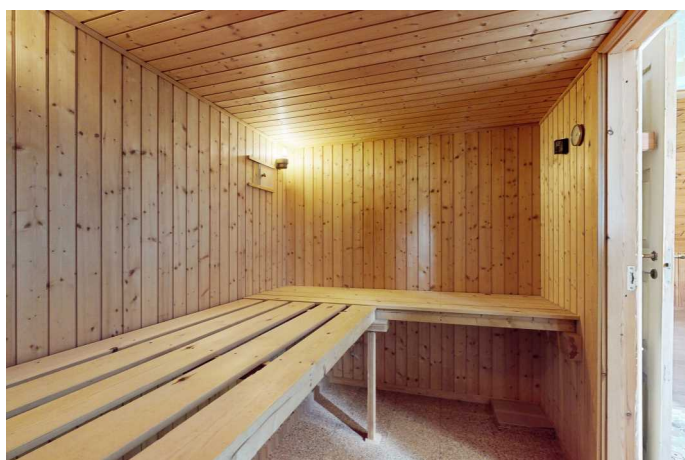
Altan



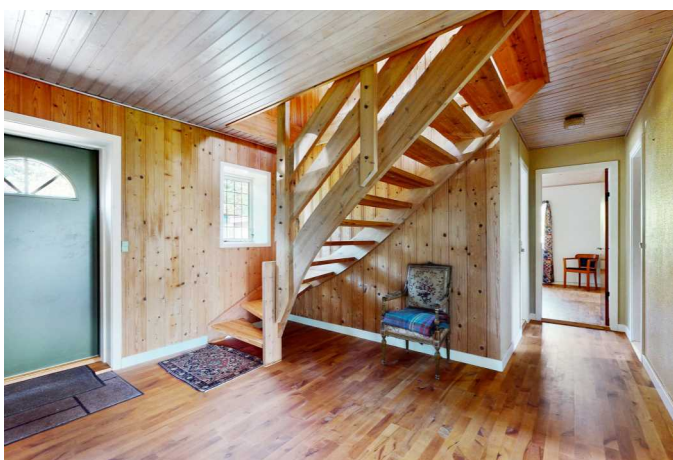
Stue



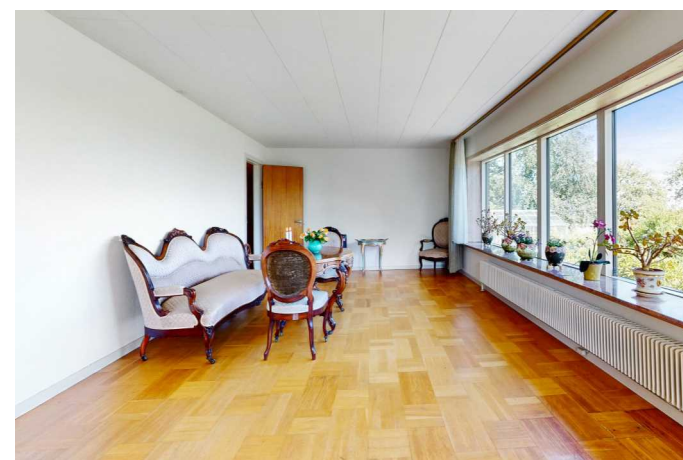
Værelse



Værelse



Trappe



Værelse

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024



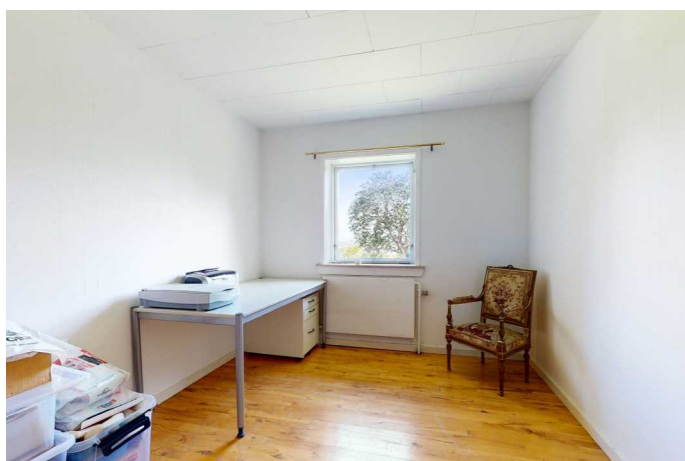
Spisestue



Spisestue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 29 c Fårevejle By, Fårevejle
BFE-nr.: 2416722
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967/1978

Arealer*

Grundareal udgør: 1.357 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 151 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 109 m²
Boligareal i alt: 260 m²
Andre bygninger: 12 m²
- heraf Udhus 12 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen, jf. Tingbogsattest.

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

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.797.000 kr.
Grundværdi: 521.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.437.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 416.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Wasco køl
Komfur m. keramisk kogeplade - Sval

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.682 Forbrug: 8.946,00 8.946 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2022 kr. 18.000,-

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. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Åsvej 16, 4540 Fårevejle
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	5.127	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Skorstensfejning	kr.	1.488	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	52	I alt	kr.	2.019.850
Husforsikring	kr.	5.656	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.		
Renovation	kr.	1.959			
Ejerudgift i alt 1 år		21.613			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.470 md./ 137.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.065 md./ 108.781 år v/27,28%
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: 14.06.2024
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: Åsvej 16, 4540 Fårvejle
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: MP-0012-4008
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.06.2024

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.