

Salgsopstilling

Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at få jeres eget tilflugtssted, hvor fridage og ferier skal nydes ved vandet. Så skal I ikke kigge længere end til Ekkodalen 3, hvor der her venter jer et hyggeligt og charmerende sommerhus, der ligger helt centralt i og er en del af Geopark Odsherreds istidslandskab.

Så snart I lander på matriklen, sænker roen sig og en afslappende stund fra den travle hverdag kommer jer i møde. I bydes indenfor i entréen, hvor I med god plads kan hænge overtøjet, inden I bevæger jer videre ind i den herlige stue. Med et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og lyse indretning, skabes en helt særlig stemning for rummet. Stuen byder på ren afslapning i sofaen med yndlingsserien i tv'et eller en god bog. Når sommeren banker på, kan I herfra tilgå den overdækket terrasse, hvor skønne solskinsdage kan nydes med udsigt over den grønne have. Hertil er et udhus i haven med plads til opbevaring.

I åben forbindelse med stuen er køkkenet og spisestuen, der byder op til hyggelige stunder mens maden står og simrer. Med sit fine og charmerende udtryk i gulv og køkkenfronter, får I ikke lyst til andet end at tilbringe tid i det funktionelle køkken, mens kaffen eller brætspil nydes omkring spisebordet.

Hertil byder sommerhuset på 4 fine værelser, hvor I fornemt kan indrette jer efter eget behov - uanset om det er som (børne)værelser, opbevaringsrum eller sovepladser til overnattende gæster. Til sidst er badeværelset, der som resten af huset frem står i god stand med vindue.

Med sin beliggenhed i gåafstand mod vest til en af landet bedste badestrande ved Sejrbugten med lyng, klitter og marehalm, placerer I jer ikke bedre. Mod nord finder I endnu en fin badestrand ved Ebbelykke. Her er der flere restauranter og butikker i nærområdet, mulighed for friske fisk i den stadigvæk fungerende fiskerihavn i Havnebyen.

Vigtig information:

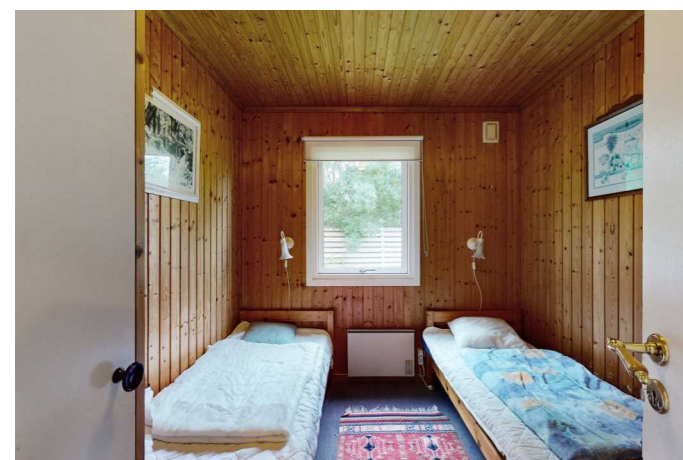
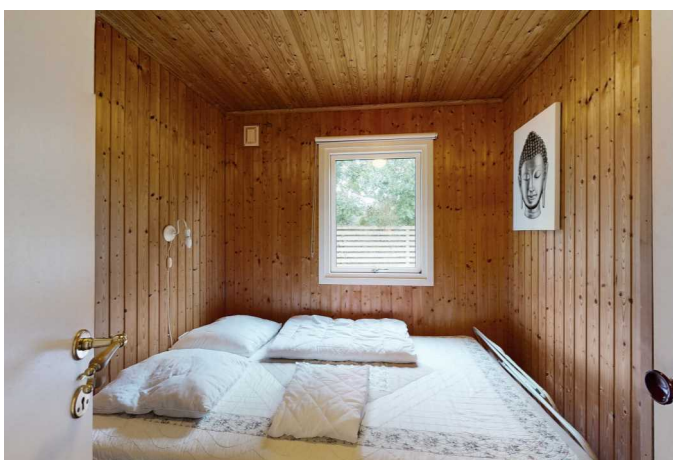
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

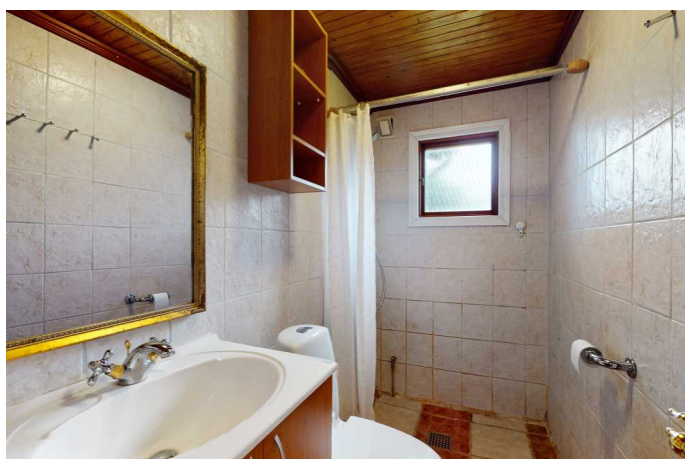
Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024



Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

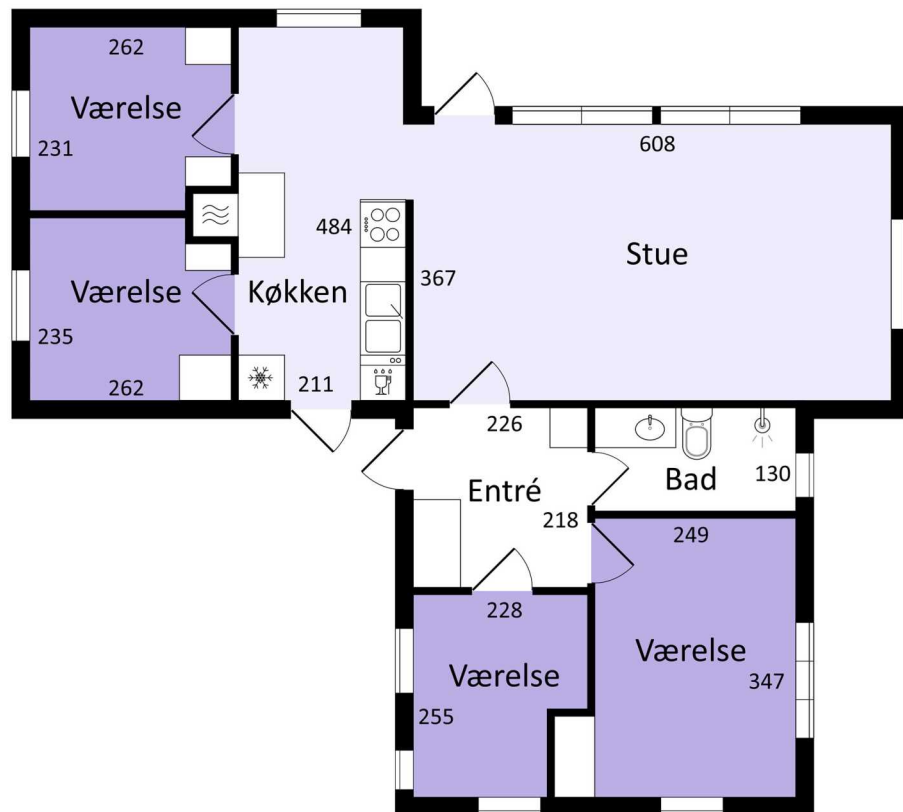
Dato: 01.05.2024



Udsigt

Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	7 ar Stenstrup By, Højby
BFE-nr.:	2435246
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.355.000 kr.
Grundværdi:	644.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	515.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.264 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
- heraf Udhus	13 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	13.09.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ekkodalen/Langdyssen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan Odsherred 2021-2033
Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord - Højby

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1966 lbnr. 7811-20 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, Indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 20_AG_94
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):
Kogeplader - Blomberg
Ovn - Ukendt
Opvaskemaskine - AEG
Køleskab - Zanussi

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: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024

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 salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft

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.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby Kontantpris: kr. 1.400.000	Sagsnr.: SU-0014-7872 Ejerudgift/md.: kr. 1.572	Dato: 01.05.2024
---	--	------------------

Adresse: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforeningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
5.528
6.337
3.555
2.726
16
700Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.400.000
10.250
6.500
1.416.750

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

18.862

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md./ 98.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.479 md./ 77.743 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: 01.05.2024
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: Ekkodalen 3, Stenstrup L, 4573 Højby
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: SU-0014-7872
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 01.05.2024

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