

Salgsopstilling

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Oplev dette indbydende sommerhus på Fasanvej 5, der fremstår som en ægte perle i Kaldreds rolige omgivelser. Bygget i 1972 og nyligt renoveret, kombinerer dette hjem på 60 kvadratmeter historisk charme med nutidens komfort. Huset er placeret på en generøs grund på 1286 kvadratmeter, hvor naturen kan nydes i fulde drag.

Hjemmets hjerte er det stilfulde nye køkken, der sammen med de to hyggelige soveværelser skaber rammerne for en afslappende ferie. Det største soveværelse byder på en dobbeltseng, mens det andet værelse er udstyret med en køjeseng, perfekt til børn eller gæster.

Stuen er husets samlingspunkt, hvor en pejs bidrager til atmosfæren og varmen på kølige dage. Herfra kan du nyde udsigten til det omkringliggende landskab, der indbyder til ro og fordybelse. Udenfor finder du den rummelige træterrasse, der med sit store tagudhæng sikrer, at du kan nyde det fri uanset vejret.

Med lynhurtigt fiberinternet er du altid forbundet og klar til at dele dine oplevelser med omverdenen. Sommerhuset har vist sig at være en attraktiv udlejningsejendom, især i sommerperioden, hvor det har været udlejet gennem Airbnb og har indbragt en betydelig indtægt.

Dette sommerhus er ikke blot en flugt fra hverdagen, men også en mulighed for at investere i fremtidige minder og eventyr. Tæt på lokalområdets faciliteter og med en kort køretur til større byer og attraktioner, er dette hjem det ideelle udgangspunkt for både afslapning og udflugter.

Velkommen til Fasanvej 5 - et sted, hvor du kan skabe uforglemmelige stunder i et fantastisk hjem.

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.

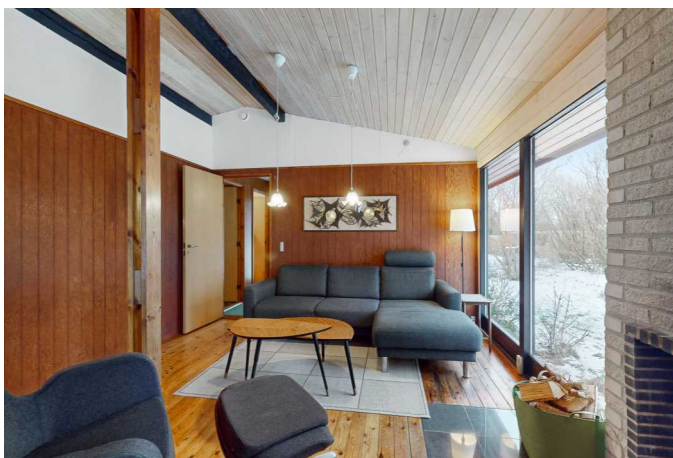
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

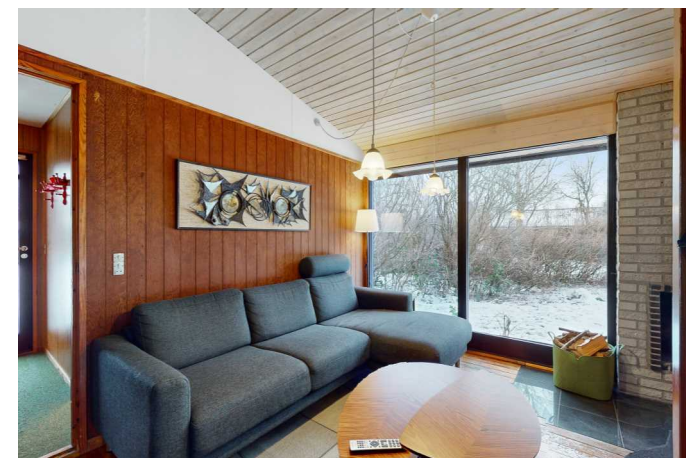
Dato: 19.04.2024



Stue



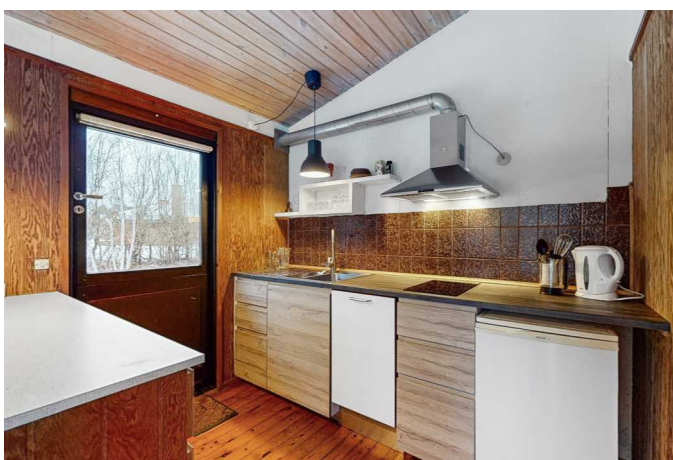
Indendørs



Stue



Køkken



Køkken



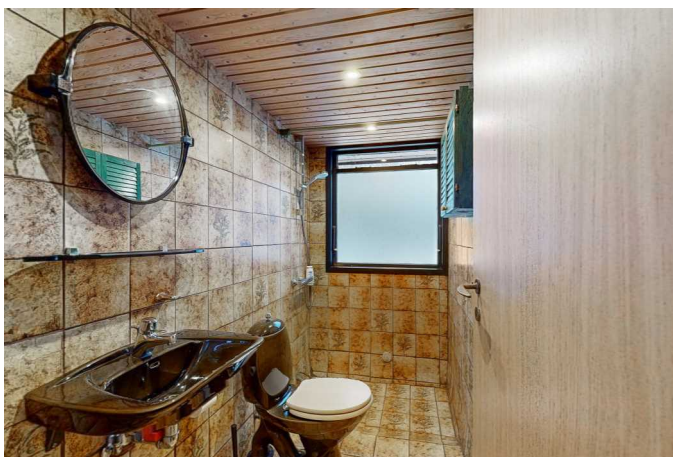
Indendørs

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024



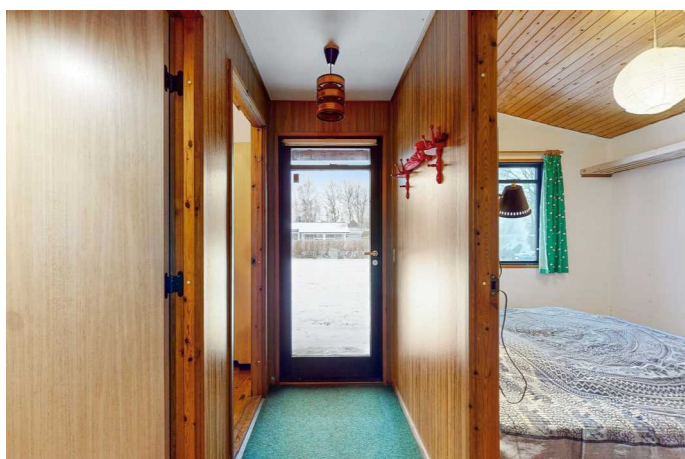
Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gang



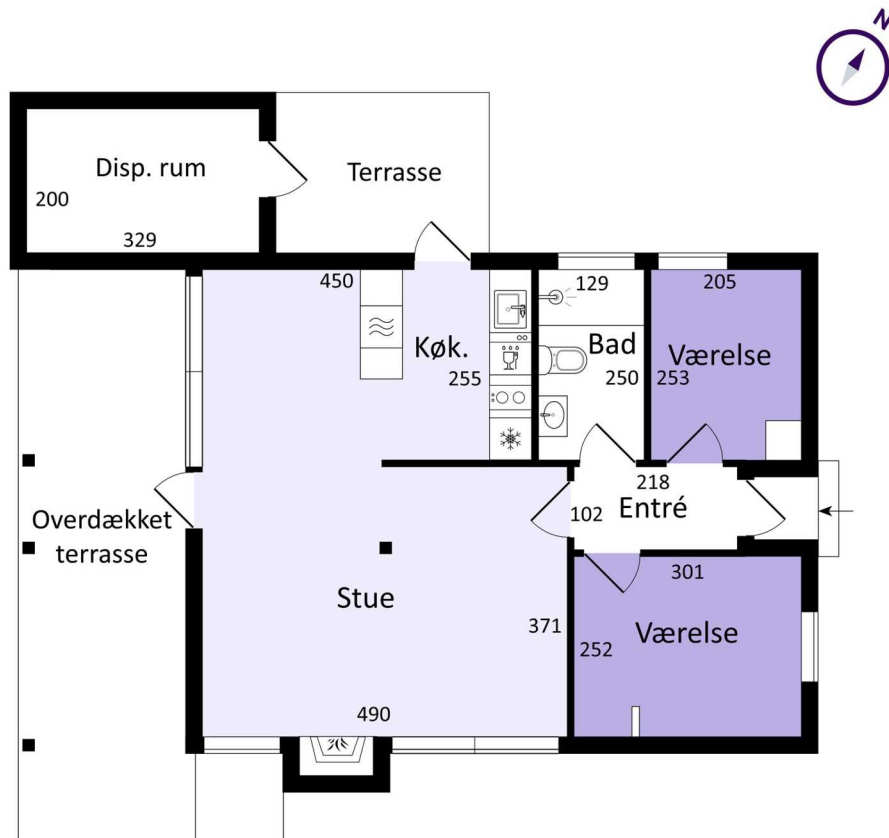
Udendørs



Udendørs

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	7 ck Kaldred By, Bregninge
BFE-nr.:	2451837
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer

Grundareal udgør:	1.286 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	60 m ²
- heraf Overdækket areal	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	60 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	10.01.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
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:

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032
Sommerhusområde Kaldred ferieby

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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):

Voss - Indbygnings Ovn
Bosch - Opvaskemaskine
Ukendt - Køleskab

TV udbyder: Ingen

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: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring (Tryg)

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:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med: Ulovlig el.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.311	Kontantpris/udbetaling	795.000
Husforsikring	2.720	Tinglysningsafgift af skødet	6.650
Ejendomsværdiskat	2.481	I alt	801.650
Rottebekæmpelse, 2023	44		
Grundejerforening	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Renovation, 2023	2.507	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og	
Skorstensfejning, 2023	390	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	11.453		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.693 md./ 56.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.767 md./ 45.209 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Fasanvej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: EK-0017-5661
Ejerudgift/md.: 954

Dato: 19.04.2024

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes én brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter