MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021



Beskrivelse:

Sommerhusområdet ligger direkte til Kalundborg Fjord midt imellem de to næs/halvøer Røsnæs mod nordvest og Asnæs mod sydvest.

Området ligger i naturskønne omgivelser med små landsbyer, kuperet terræn og en lang kyststrækning. Kalundborg Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

I oplandet er der hyggelige landsbyer, hvoraf flere er med købmand, gårdbutikker, vingårde og golfbane.

I Kalundborg By er der havnemiljø med færge til Sejrø, indkøbsmuligheder og togforbindelse til bl.a. Holbæk og København. På sigt forventes det at Skovvejen bliver udbygget til motorvej.

Der er rig mulighed for aktiv ferie i smuk natur – fiskeri, løberuter, mountainbikespor, golf – mulighederne er mange.

Bestem selv placering af hus og sekundære bygninger på grunden (indenfor lovbestemte rammer, herunder lokalplan og bygningsreglement).

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: Matthias Krøyer

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk
Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021









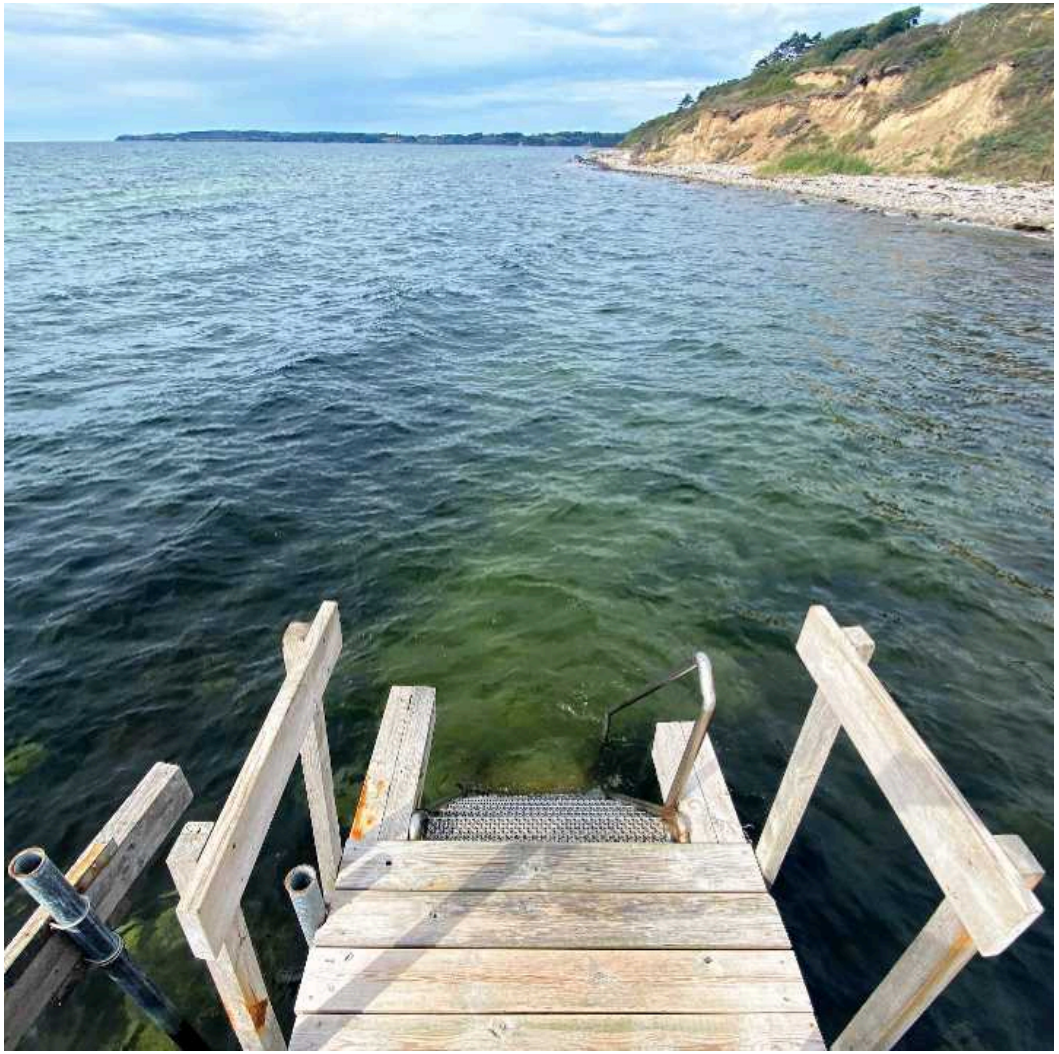
MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk
Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021





MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk
Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021





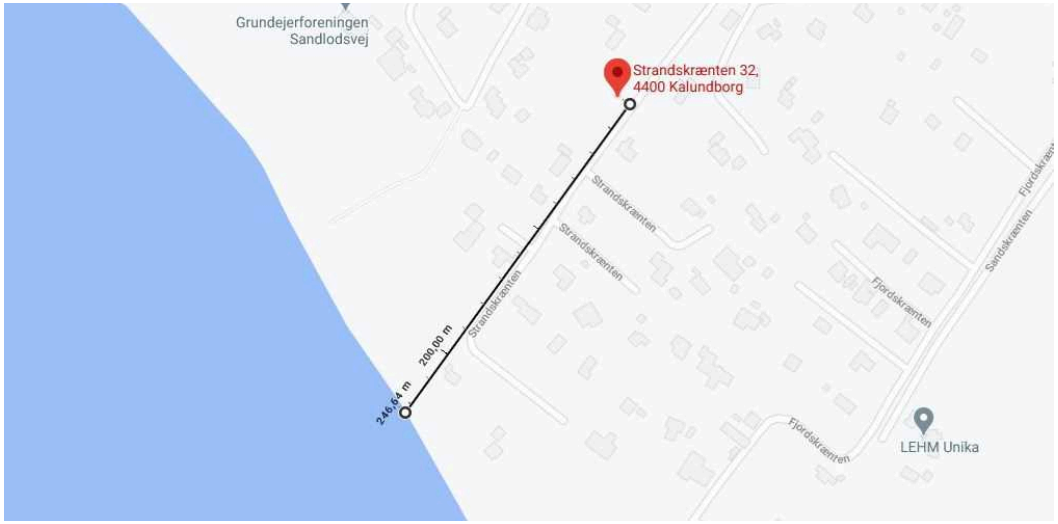
MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

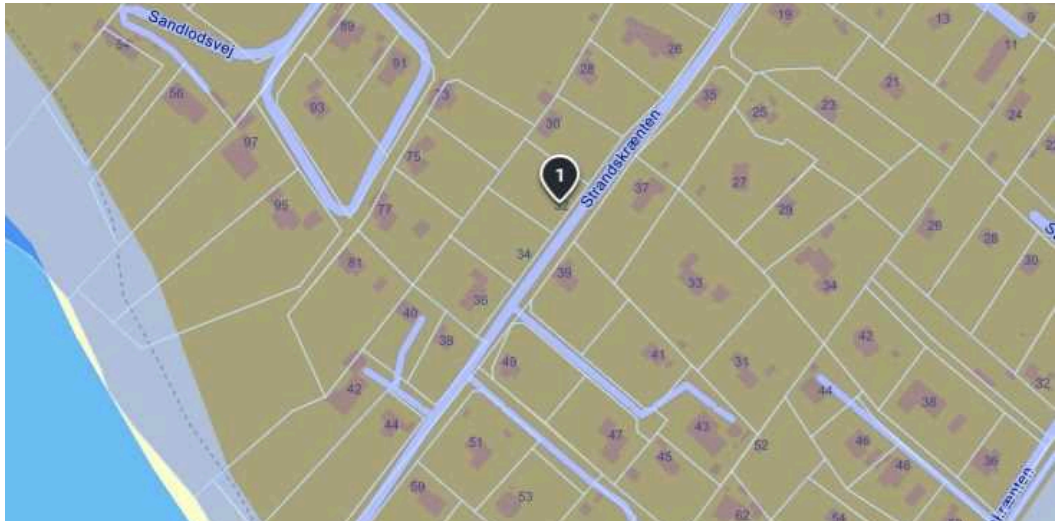
Boligbolig.dk Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021









MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252
Boligbolig.dk Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Vurderingsmeddelelse
Kommune: Kalundborg Kommune
Matr.nr.: 3AU Nostrup By, Raklev
BFE-nr.: 2460313
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Nej
Vej: Privat-fællesvej
Kloak: Nej

Vurdering
Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 300.000,00
Heraf grundværdi: 300.000,00
Grundskatteloftsværdi: 188.200,00

Arealer
Grundareal udgør: 1200 m^2
Grundareal ifølge: ESR

Grundejerforeningsforhold:
Sikkerhed til grf.:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Oplysning om jordbundsforhold:

Der foreligger ingen boreprøver. Køber opfordres til at søge rådgivning om undersøgelse af jordbundsforhold.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Alle omkostninger til byggemodning afholdes af køber.

Vand: Nej

El: Nej

Kloak: Nej

Varme: Nej

Antenne: Nej

Køber opfordres til at søge rådgivning om byggemodning og tilslutningsforhold.
Alle tilslutningsomkostninger afholdes af køber.

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.12.1968 Byplanvedtægt,
4.7.1969 Dok om grundejerforening mv, vandværk mv, vej mv, gangsti mv, oversigt mv

Lokalplan: Partiel Byplanvedtægt nr. 2 - For to sommerhusområder i Nostrup beliggende imellem Røsnæsvejen og K.
Link: https://dokument.plandata.dk/20_1114008_DRAFT_1226991429375.pdf

Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2028 (Rammer for lokalplanlægning 2017-2028)
Link: https://dokument.plandata.dk/11_3790252_1521829477134.pdf

Spildevandsplan: 2017-2027
Link: file:///C:/Users/bruger/Downloads/Spildevandsplan_2017-27.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmæglerens oplysninger til køber
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet sælger og ejendomsmægler er i familie.

På tidspunkt for udarbejdelse af salgsopstilling foreligger der ikke oplysninger om evt. sikkerhed til grundejerforening. Forespørgsel er sendt den 19-4-2021. Salgsopstillingens oplysninger om grundejerforeningsforhold (side 2) er med forbehold for besvarelsens indhold.

Generelt om boligskat - grunde, om nyt boligskattesystem
Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdi. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsskat 2021	6.398,80
Grundejerforening (skøn)	1.300,00
Rottebekæmpelse	39,00
Ejerudgift i alt 1. år:	7.737,80

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	795.000,00
Tinglysningsafgift	6.550,00
I alt	801.550,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker.

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: 3.871 md./ 46.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.171 md./ 38.056 år v/ 25,81 %

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: 21.4.2021. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

MGLR
Nørrebrogade 163
2200 København
Tlf. 27202160
mail@boligbolig.dk
CVR. 39055252

Boligbolig.dk Ejendomsmægler

Adresse: Strandskrænten 32, Røsnæs, 4400 Kalundborg
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 0950000003
Ejerudgift/md.: 645

Dato: 21.4.2021

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 relakseres 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Boligbolig.dk
Ejendomsmægler

Vi søger boliger til salg

Ligenu tilbyder vi rabat på salæret

Gratis salgsvurdering

Kontakt os og hør mere

Velkommen hos Boligbolig.dk

Vi er rådgiver ved køb & salg af bolig. Vi er uafhængige af kædeforhold og traditioner.

Boligbolig. dk er startet i 2020. Virksomheden bag, har forudgående været selvstændig ejendomsmægler med det mindre sigende navn, MGLR.dk. Nu, med nyt navn, tilbyder vi boligsalg med god samvittighed.

Vores medarbejdere og partnere er specialister indenfor deres områder. Vi udvælger vores sælgere, rådgivere og udviklere på baggrund af deres resultater, samt idéer til deres egen og vores

Vi har fokus på konstant optimering til gavn for vores kunder. Vi er effektive, og vi bruger vores ressourcer på det som virker og er målbart.

Vi har en drøm om at kunne se tilbage på en lang årrække med masser af succes i firmaet uden at være gået på kompromis med vores værdigrundlag, som er

- Etisk og bæredygtig drift af virksomhed
- Et venligt menneskesyn

Hvis du er enig i vores værdier, så er vi den oplagte ejendomsmægler for Dig.

KONTAKT OS, HVIS DU ØNSKER AT FÅ SOLGT DIN EJENDOM



Boligbolig.dk
Ejendomsmægler

Nørrebrogade 163 · 2200 København · mail@boligbolig.dk · www.boligbolig.dk