

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: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m², 3310 Ølsted
Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022



Beskrivelse:

Byggegrunde inkl. nyopført eurodan villa i Ølsted

Du har nu mulighed for at købe en grund inkl. en nøglefærdig eurodan villa i Ølsteds nye bydel – Vibjerg Boligby.

Prisen inkluderer:

- Grund (624 m²- 791 m²)
- Byggemodning.
- Tilslutningsafgifter.
- Fundering.
- Jordkørsel.
- 151m² vinkelhus.

Huset afleveres nøglefærdigt i henhold til materialebeskrivelse. Der er dog mulighed for ændring af materialevalg samt individuelle tilvalg.

Hele boligen opvarmes af en fuld luft-til-vand varmepumpeløsning fra Metro. Den inkluderer justérbar gulvvarme i alle rum.

Beliggenheden i Ølsted er særdeles fordelagtig, tæt på indkøbsmuligheder, skole, daginstitution og offentlig transport. I nærheden findes også naturskønne omgivelser med både skov, eng og Roskilde Fjord i gåafstand. Større byer som Frederikssund og Hillerød kan nås på blot 15 min. i bil, mens turen til København tager 45 min.

Alle fotos er modelfotos.

For mere info kontakt Frederik Solhøj på tlf. 20 18 22 62.

Se også: Længehus 146m² (sagsnr. 04-X0000817) og Længehus 171m² (sagsnr. 04-X0000818).

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.

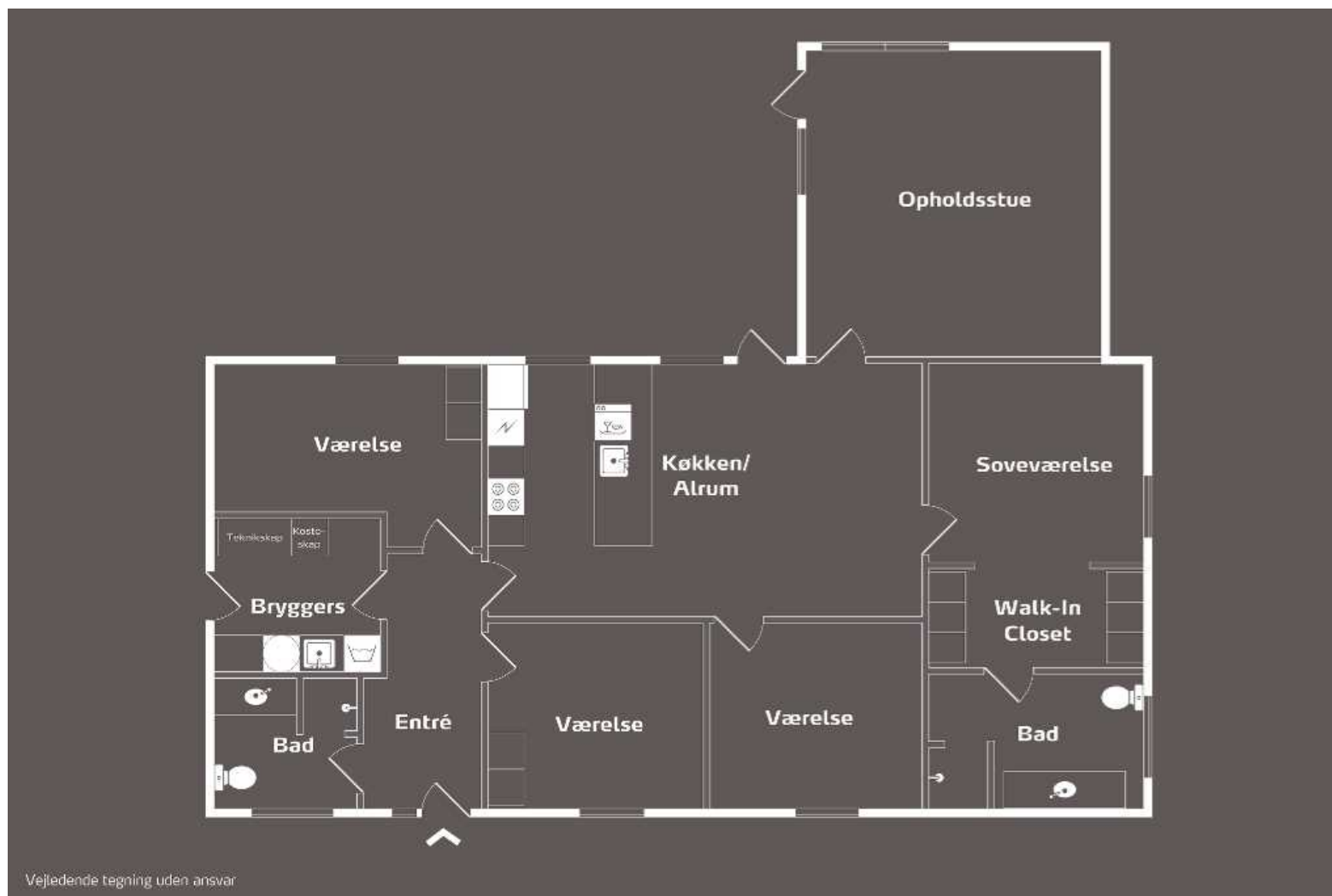
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022



Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022



Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022



Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m², 3310 Ølsted
 Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
 Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: Ejendomsvurderingen
 Kommune: Halsnæs Kommune
 Matr.nr.: 1L Ølsted By, Ølsted
 BFE-nr.: 2300494
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Luft-til-vand varmepumpe
 Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 3.423.000,00
 Heraf grundværdi: 365.625,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.738.400,00
 Grundskatteloftsværdi: 365.625,00

Arealer

Grundareal udgør:	700 m ²
Grundareal ifølge: Anslået	
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: Tegninger	
- af dato: --	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

18.4.1907 Dok om et sporanlæg
 27.6.1926 Vedtægter for pumpelaug
 16.9.1931 Dok om ret til at plante en række graner mv
 16.9.1931 Dok om ret til at plante en række graner mv
 19.8.1960 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
 26.1.1962 Dok om fredning
 22.12.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 24.10.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AM
 12.12.1997 Lejekontrakt med Tele Danmark Mobil A/S
 20.11.2006 Dok om færdselsret for ejeren af 1BC Ølsted og 4L LI. Havelse m.m.
 10.7.2007 Deklaration om naturgasanlæg
 Lokalplan nr. 07.34
 Kommuneplan/rammeområde 7.B7
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Se materialevalgsbrochure

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Den anførte udgift til varme er anslået, da ejendommen endnu ikke er opført. Der bliver udarbejdet energimærke på ejendommen umiddelbart efter færdigmelding.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om jordforurening:

Matriklen har tidligere været kortlagt. Det er vurderet, at der ikke længere er grundlag for kortlægning af matriklen. Kortlægningen er derfor ophævet.

Om anslåede boligskatter i salgsopstillingen

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået forindeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendomsvurdering, ejendomsskat samt grundskatteløftværdi:

Køber er gjort bekendt med, at grunden endnu ikke er udstykket og ejendommen ikke er opført. Som følge heraf foreligger der ikke en særskilt offentlig vurdering, hvorfor de i salgsopstillingen anførte beløb er anslåede til brug i forbindelse med beregningen af ejendomsskat. Køber er gjort bekendt med, at brutto/nettoydelser for de efterfølgende år kan afvige fra det i salgsopstillingen anførte, idet den fremtidige offentlige vurdering af nærværende ejendom kan afvige fra det anslåede.

Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
 Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
 Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Villa (standard 2022 jf. prislister fra Halsnæs Forsyning)	4.623,50	Kontantpris/udbetaling	3.676.000,00
Rottebekæmpelse, anslået	40,00	Tinglysningsafgift	23.850,00
Ejendomsværdiskat	25.193,28	I alt	3.699.850,00
Ejendomsskat 2021	0,00		
Husforsikring - ANSLÅET	5.000,00		
Ejendomsskat - ANSLÅET	12.431,25		
Ejerudgift i alt 1. år:	47.288,03		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.076 md./ 216.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.591 md./ 175.089 år v/ 26,55 %
 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: 3.8.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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 Handelsbanken

Adresse: H.J. Henriksens Vej 20, Vinkelhus 151 m2, 3310 Ølsted
 Kontantpris: 3.676.000

Sagsnr.: 04-X0000817
 Ejerudgift/md.: 3.941

Dato: 3.8.2022

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