

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: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende sommerhus kun 400 meter fra Roskilde Fjord

I et utrolig hyggeligt sommerhuskvarter, kan I nu overtage dette fine fritidshus, som er småt, men godt. Huset har nyere tag og vinduer, og planløsningen fordeler sig over et værelse, et badeværelse og et køkken i åben forbindelse med stuen. Hertil får I et nydeligt annekset og en dejlig grund med plads til leg og afslappende stunder under åben himmel. Prikken over i'et er de 400 meter til Roskilde Fjord via lukket stisystem.

Grunden er på 1.399 kvm, og da den primært er anlagt som græsplæne, kræver den ikke meget vedligehold. I får masser af plads til udendørsaktiviteter, og langs hele husets ene side har I en stor træterrasse, hvor der er sol i mange timer.

Den åbne forbindelse mellem køkkenet og stuen skaber et dejligt rumforløb, hvor I nemt kan være sammen på tværs af aktiviteter. I oplever et gavmildt dagslys takket være de velplacerede vinduer, og med to havedøre ud til terrassen skabes der en harmonisk sammenhæng mellem ude og inde.

Badeværelset har bruser og et vindue, der sikrer den gode udluftning, og soveværelset er ligesom resten af huset beklædt med træ, som skaber en vidunderlig sommerhusstemning. Endelig har I også annekset, der giver jer ekstra plads og indretningsmuligheder.

I bliver en del af et roligt og hyggeligt sommerhusområde, hvor der fra jeres adresse kun er 400 meter til vandkanten ved Roskilde Fjord. I kan derfor uanset årstid nemt og hurtigt gå til vandet og opleve det blå vandspejls ro og idyl. Hele sommerhuskvarteret omkranses af smuk natur, og i Ølsted finder I indkøbsmuligheder.

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.

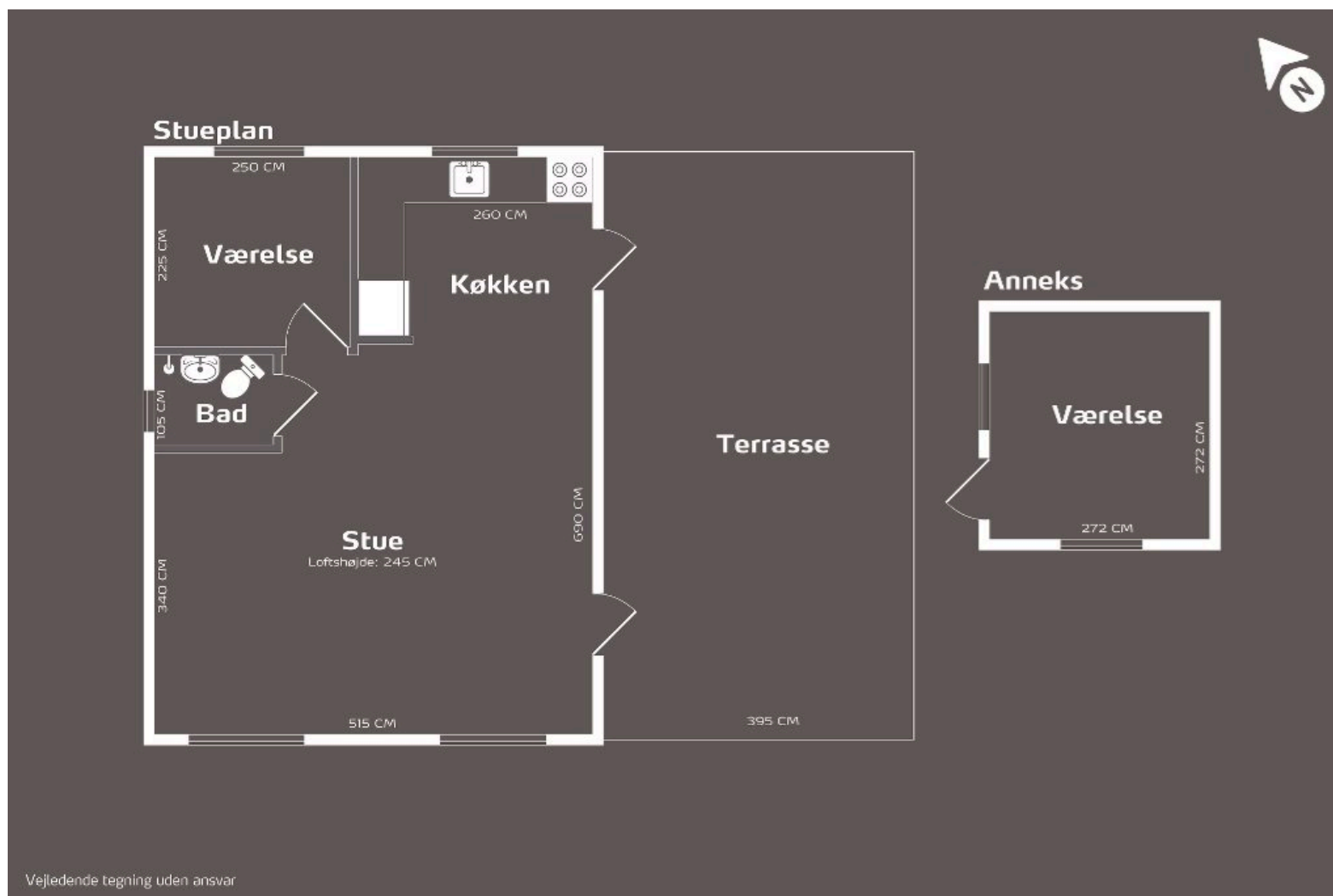
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025



Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025



Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025



Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 5at St. Havelse By, Ølsted
BFE-nr.: 2299328
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Samletank
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør:	1399 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	41 m ²
-heraf Udhus	3 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	38 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 974.000,00
Grundværdi: 777.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 779.200,00
Grundlag for grundskyld: 621.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Candy

type: Komfur mærke: Blomberg

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.3.1961 Dok om grundejerforening mv
Kommuneplan/rammeområde 7.S7
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Smedegaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakering af området:

I forbindelse med Halsnæs Kommunes vedtagelse af ny spildevandsplan, er der vedtaget kloakering for området. Se nærmere info her: <https://halsnaes.dk/borger/miljoe-og-affald/spildevand/faq-ny-spildevandsplan> og <https://halsnaes.dk/politik/dagsordener-og-referater>

Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
 Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.973,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.775,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 1.908,33	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.088,80	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 32,48	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundejerforeningen Smedegaard 2025	kr. 400,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Vejfond Smedegaard 2025	kr. 900,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.078,53	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.682 md./ 68.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.517 md./ 54.202 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 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: 30.4.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Gartnervej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 04-X0002435
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 30.4.2025

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: