

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: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025



Beskrivelse:

Fritidshus i forreste række til fjorden

Fællesskabet trives i Ariel Klubben, og udsigten gør sig bemærket ved Bakkedraget 14N. Ud af foreningens 16 huse ligger dette allerbedst i første parket ud mod vandet, og det kommer jer til gode fra hjemmets flotte indre såvel som ude fra den solbeskinnede terrasse. Den store strandgrund består desuden også af et fælleshus, som I får brugsret til og meget glæde af.

En træterrasse er anlagt langs dele af opholdsrummet, så det bliver helt naturligt at rykke samværet ud under åben himmel. Her sidder I skønt i henhold til både solen fra syd og udsigten til Roskilde Fjord.

Huset er opført i 2010 og opfylder alle jeres ferieønsker om nærvær og afslapning. Det sociale samlingspunkt er det åbne miljø omkring køkkenet og stuen, hvor atmosfæren emmer af hygge og charme. Loftet er ført til kip, og dagslyset får således lov at sprede sig det ekstra.

I samme afdeling som entréen møder I værelset og badeværelset. Sidstnævnte er indrettet med bruseafsnit, og endelig er der også et anneks, som I kan bruge til lige det, I mangler.

Et grønt stykke med græs og stedvise træer er alt, der skal tilbagelægges, før I står med fødderne i vandkanten. Der er en helt særlig ro i området, og fællesskabet på tværs af de 16 huse er også beundringsværdigt. I Ølsted får I tanket op på proviant, ligesom I også tilgår toget herfra.

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.

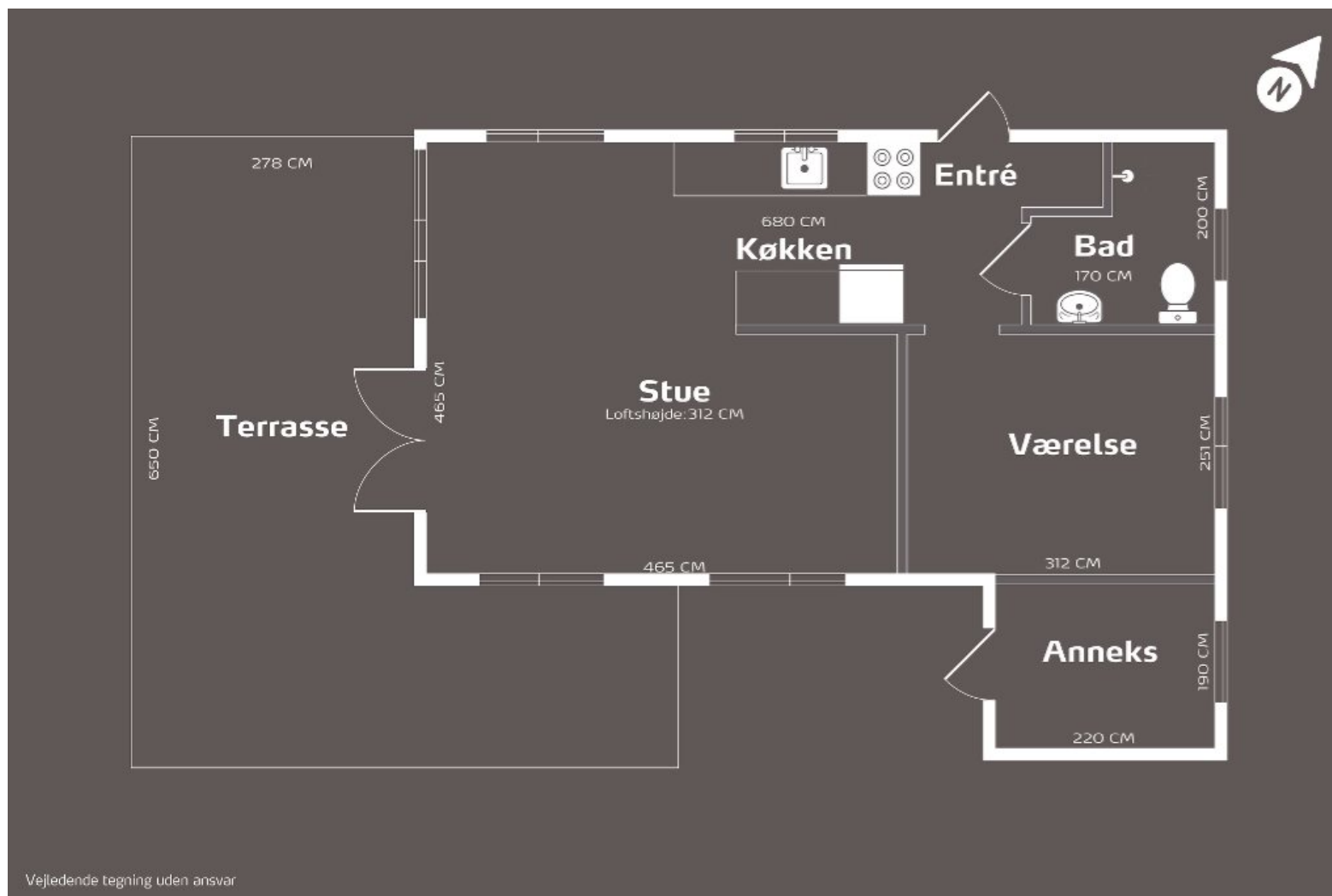
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025



Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025



Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025



Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 14I St. Havelse By, Ølsted
BFE-nr.: 719050
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Varmepumpe (Luft/luft)
Opført/ombygget år: 2010

Arealer*

Grundareal udgør:	11032 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	40 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
-heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde 7.S6
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 715.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 572.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gorenje

type: Køle-/fryseskab mærke: ukendt

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

Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft/luft)

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

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lejet/fremmed grund:

Ejendommen ligger på lejet/fremmed grund, hvorfor grundskyld betales via Ariel Klubben.

Ariel Klubben:

Køber har pligt til at være medlem af Ariel Klubben og kan ikke købe ejendommen før dette er på plads.

Vand:

Der er bimålere på alle ejendomme. 1 gang årligt opkræves man for sit forbrug samt sin andel af fælles vand.

Belåning:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, da ejendommen ligger på lejet grund.

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: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
 Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.917,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Indmeldelse i Arielklubben - emblem pr. person
Husforsikring 2025	kr. 4.251,72	Indskud for standplads til Arielklubben
Kontingent Arielklubben pr. person 2025	kr. 200,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Standpladsleje Arielklubben 2025	kr. 11.137,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.505,92	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.751 md./ 81.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.373 md./ 64.471 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: 4.7.2025. 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: 1/10 - 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 Jyske Bank

Adresse: Bakkedraget 14N, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 04-X0002376
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 4.7.2025

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: