

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: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025



Beskrivelse:

Nybygget vinkelhus fra Eurodan med indflytning 1. maj 2025

Byggeriet af dette dejlige hus er i fuld gang.

Her får I muligheden for at købe en lækker kvalitetsvilla fra Eurodan.

Der er tale om et vinkelhus med integreret carport og redskabsrum i forlængelse af huset. Der er indgang til bryggerset via vognporten, så I kan komme tørskoet ind og ud af huset.

Huset har 4 gode værelser, fordelt på 2 børneværelser med adgang til den ene af husets 2 badeværelser samt et godt kontor/gæsteværelse og et stort soveværelse med walk-in-closet og adgang til husets 2. badeværelse. Huset har endvidere et stort køkken-alrum med sammenhæng til stuen.

De store vinduespartier sikrer perfekt lysindfald.

I bosætter jer i et attraktivt kvarter med gode naboer. I finder flot natur i nærheden - både marker, skov og vand - som er oplagt til gåture. I er også i gåafstand til indkøb, skole, daginstitution og offentlig transport.

Villaen opføres i gedigne kvalitetsmaterialer (den fulde materiale beskrivelse kan rekvireres hos LokalBolig Halsnæs).

Det nøglefærdige hus kan overtages af køber, den 1. maj 2025.

Prisen er inkl. byggegrund, byggestrøm, tilslutningsafgifter, ekstrafundering mv.

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.

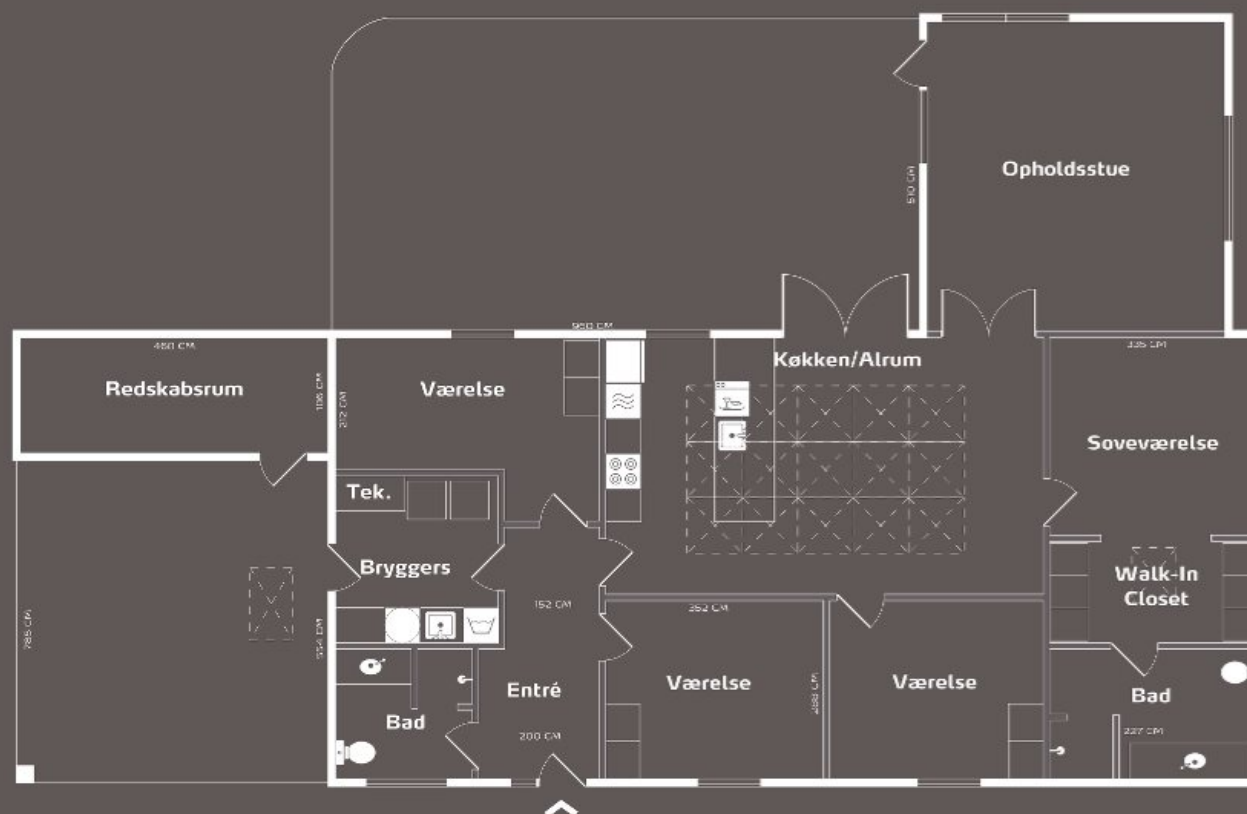
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025



Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025



Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 1bø Ølsted By, Ølsted
 BFE-nr.: 100415381
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe (luft-til-vand)
 Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.995.000,00
 Grundværdi: 1.516.800,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.196.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.213.440,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	789 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Carport	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.6.1926 Vedtægter for pumpelaug Servituttens korrekte dato 22.07.1926
 10.3.2021 Fælles færdselsareal
 Lokalplan 07.34
 Kommuneplan/rammeområde 7.B7
 Kommuneplan 2021
 Spildevandsplan 2022-2032
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Se materialevalgliste

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025

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 rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Sælger erklærer, at der tegnes lovpligtig byggeskadeforsikring og kopi af denne police
udleveres til køber inden overtagelsesdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft-til-vand)

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

Udgift til varme er anslået, da ejendommen er under opførelse.

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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forureningsstatus

Matrikel status: udgået efter kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt
ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens
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 salgsopstillingen 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.

Ejendomsvurdering mm.:

Ejendomsværdi er anslået til ejendommens udbudspris. Grundværdi er anført iht. det
fra Vurderingsstyrelsen fremsendte foreløbige beskatningsgrundlag + 20%. Grundlag
for ejendomsskat er anslået med det foreløbige beskatningsgrundlag fratrullet 20%.
Grundlag for ejendomsværdiskat er anslået med den anslåede ejendomsværdi
fratrullet 20%.

Grundskyld er beregnet med 10,9 promille (Grundskyldspromillen i Halsnæs
Kommune 2025) af det anslåede grundlag for ejendomsskat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne
værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 04-X0002344
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation 2025	kr. 5.257,50	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 50,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat Anslået for 2025	kr. 16.299,60	I alt
Grundskyld Anslået for 2025	kr. 13.226,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.833,10	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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.980 md./ 263.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.546 md./ 210.555 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: 6.5.2025. 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: Vibjerg Sandvej 30, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 04-X0002344
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 6.5.2025

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:Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.