

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 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar, moderne lejlighed i Ølsted

Nu kan drømmen om en overkommelig, moderne lejlighed med en suveræn og naturskøn beliggenhed i Ølsted realiseres. I får hjemme på første sal i en flot gennemrenoveret ejendom. Inden døre venter rene linjer, moderne faciliteter og en ideel indretning for parret eller den lille familie. Nærmere præcis består hjemmet af et åbent opholdsmiljø, to værelser og et badeværelse foruden en altan.

Weekenden fyldt med venner og familie såvel som den stille hverdag, hvor I bare er jer selv, får glimrende rammer i det skønne opholdsrum. Her er køkkenet udført i ét med stuen, og de mange vinduespartier foruden det kipførte loft afføder en eminent rumfornemmelse og et dejligt lysindfald.

Begge værelser er lyse samt indretningsvenlige og befinder sig tæt på badeværelset. Sidstnævnte er med brus og vaskefaciliteter, som gør hverdagens praktik overskuelig. De ting og sager, der ikke bruges i hverdagen, kan opmagasineres i det tilhørende aflåste kælderrum.

Den fine altan har plads til et cafésæt og hyggelige altankasser med blomster, jordbær, eller hvad end I er til. Solen beriger uderummet sidst på dagen, mens udsigten til grønne trætoppe varer ved dagen lang.

I bosætter jer i rolige, naturskønne omgivelser tæt på alle dagligdagens fornødenheder. Få skridt fra hjemmet ligger naturparken i Ølsted Grusgrav med stier, en naturlegeplads, shelters og meget mere.

Herfra kan I spejle helt til Roskilde Fjord og Arresø, hvilket sætter en tyk streg under beliggenhedens fortrin. Der er blot få hundrede meter til Ølsted Station i bymidten, hvor I også finder indkøbsmuligheder, og endnu tættere på ligger Ølsted Skole og Børnehuset Ølsted.

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.

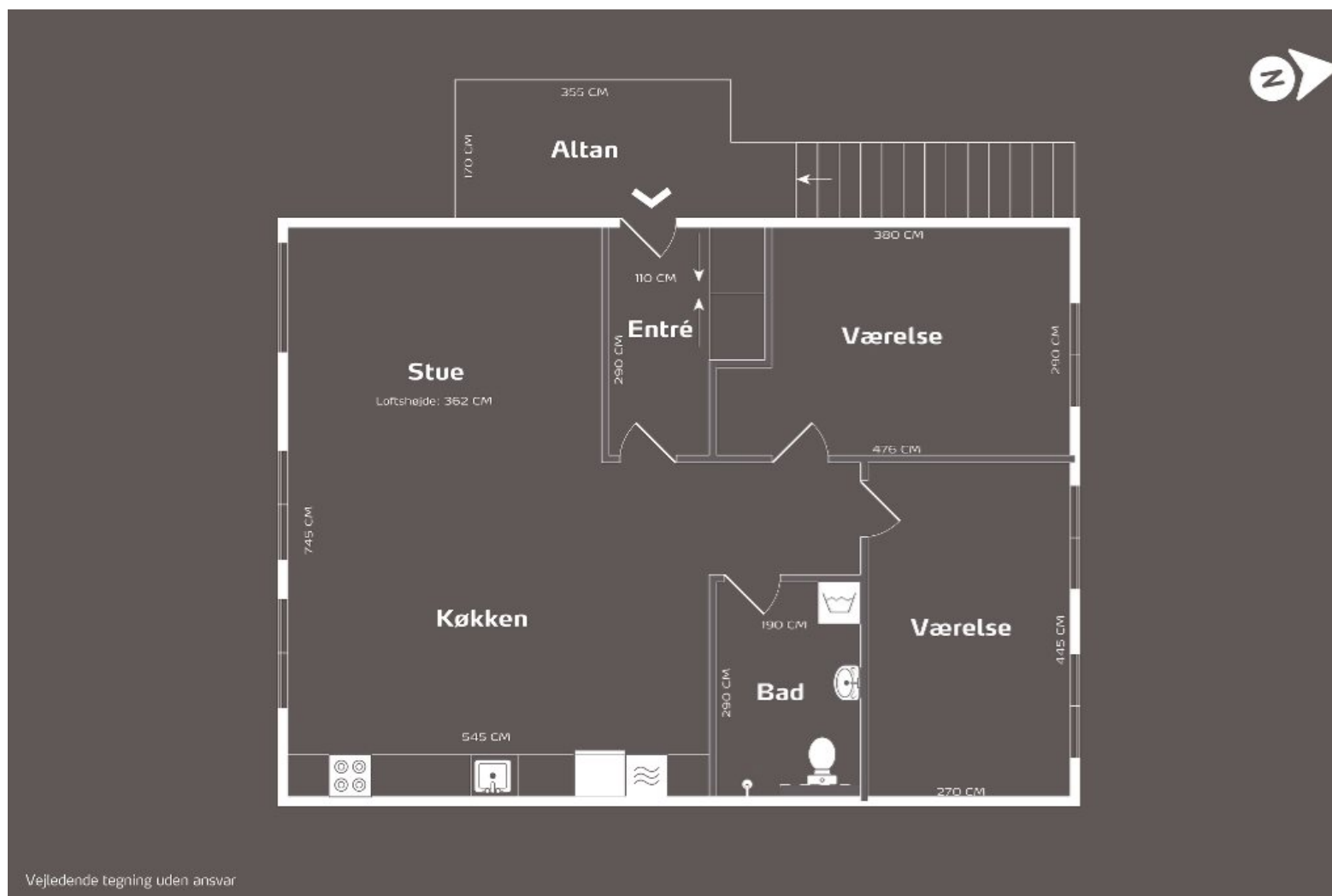
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025



Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025



Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025



Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 52a Ølsted By, Ølsted
BFE-nr.: 100444202
Ejerl.nr. 20
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.612.000,00
Grundværdi: 1.262.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.289.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.009.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline
type: Keramisk kogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køle-/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 91 m²
Heraf tinglyst boligareal: 89 m²
BBR-boligareal: 89 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 91/1998
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.4.1907 Dok om et sporanlæg
20.8.1982 Dok om vej mv
24.10.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AM
10.3.2021 Fælles færdselsareal
30.6.2022 Vedtægter for EJERFORENINGEN H.J. Henriksens Vej 10 - 16
Lokalplan 7.39
Kommuneplan/rammeområde 7.B13
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, cykelparkering

Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.646,00 Forbrug: 535 m3

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgift til naturgas er anført jf. sælgers vedlagte opgørelser

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Bygningsarealer: De i nærværende købsaftale anførte bygningsarealer er i henhold til BBR-ejermeddelelsen, men køber har ved selvsyn gjort sig bekendt med de faktiske arealer og rumfang. Køber er gjort opmærksom på at ejendommen er annonceret med byggeår 2020. Jf. BBR er byggeår 1970 og ombygning 2020, da man i 2020 ombyggede eksisterende bygninger til beboelse. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler i forhold til ovenstående. Det være sig i form af erstatning eller afslag i købesummen.

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.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
 Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.576,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.005,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 16.396,44	Ejerskiftegebyr til administrator
Hensættelse til vedligehold	kr. 2.277,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 42,42	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.297,82	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.047 md./ 132.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.817 md./ 105.801 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: 21.5.2025. 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: H.J. Henriksens Vej 10A, 1., 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 04-X0002464
Ejerudgift/md.: kr. 3.025

Dato: 21.5.2025

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: