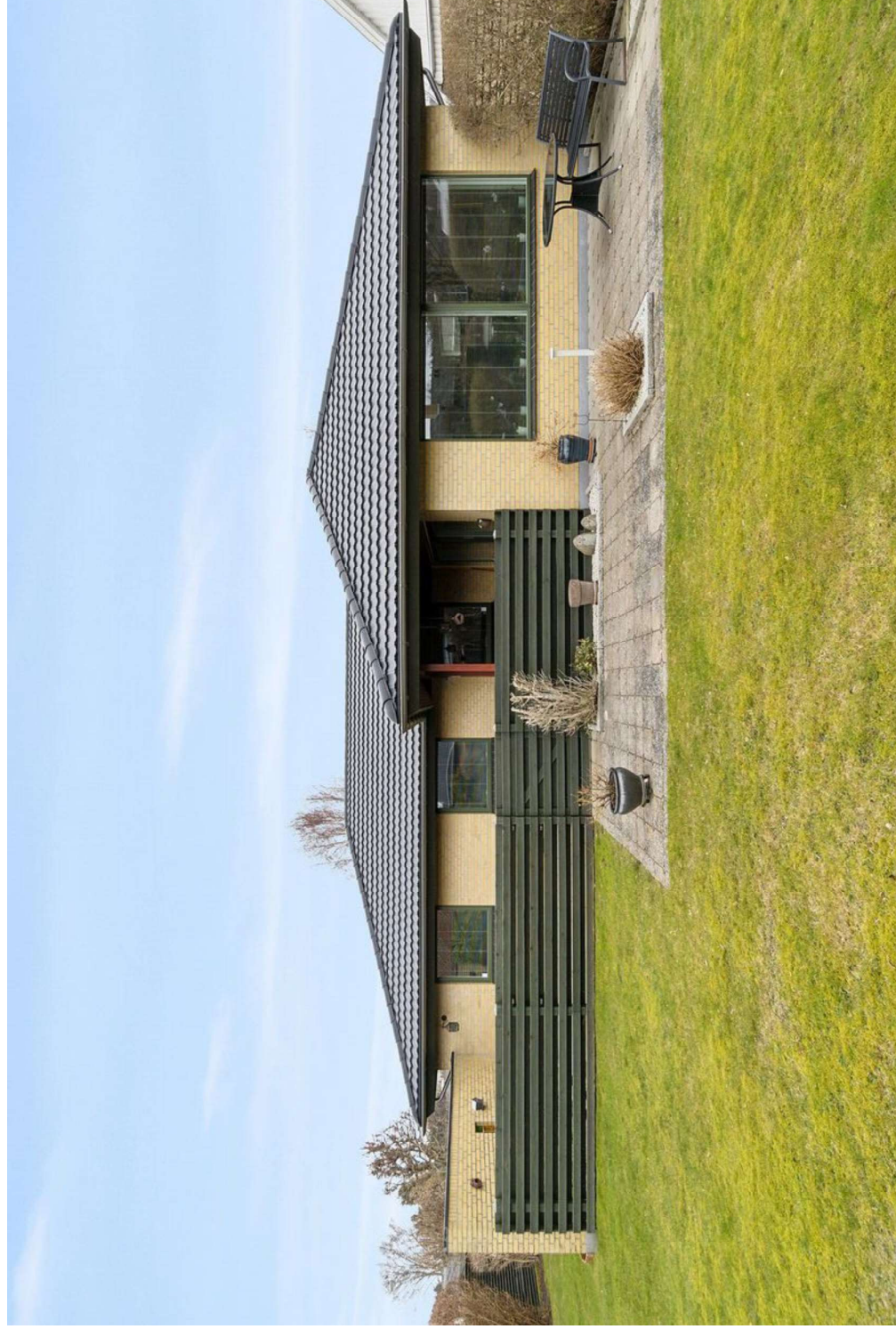


**OL-Boilig APS**  
Liselejevej 15B, 3360 Liseleje  
Tlf.: 28155454  
kontor@ol-bolig.dk - <https://ol-bolig.dk>  
Cvr.nr. 44612895



Smuk og velholdt villa i Asserbo

## Gerdasvej 8

3360 Liseleje

PRIS	2.745.000
UDBETALING	140.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.533
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.364
EJERUDGIFT (MD.)	2.579
BOLIGAREAL	146 m <sup>2</sup>
CARPORT	30 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	805 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
BYGGEÅR	1972
SAGSNUMMER	0004CL
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>B</b>

## Salgsopstilling

**OL-Bolig APS**  
Liselejevej 15B, 3360 Liseleje  
Tlf.: 28155454  
kontor@ol-bolig.dk - <https://ol-bolig.dk>  
Cvr.nr. 44612895

Formulærens 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: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024



### Beskrivelse:

I skønne Asserbo midt i dejligt boligkvarter, er denne flotte og utrolig velholdte villa beliggende, her får man en bolig som er passet rigtig godt på, sælger har i sin lange ejerperiode både skiftet tag, vinduer, pejs og luft/vand varmepumpe.

Boligen er indrettet med entre, 3 gode værelser, 2 toiletter med bad, godt bryggers med egen udgang og grovkøkken - køkken med spiseafdeling samt opholdsstue med plads til at holde vejfest for alle områdets beboere. fra stuen er der udgang til solrig terrasse og den skønneste have, hvor fuglene jævnligt kommer forbi.

Her er udhuse og indhegnet have, flisebelagt indkørsel, tæt på indkøb og offentlig transport, samt cykelafstand til Liseleje strand og badeby.

Naturen heroppe er helt unik, inden for kort afstand forefindes Brødemoseskoven, Havtjren, Melby overdrev, Asserbo Slotsruin, hundeskov, Arræsø, Kattegat man kunne blive ved.

Børnefamilien ville kunne glæde sig over, en børnehave og Melby skole tæt på.

Her får i en velholdt og flot ejendom med et smukt Energimærke og fornuftige energiomkostninger, velkommen på Gerdasvej.

### 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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Udendørs



Køkken



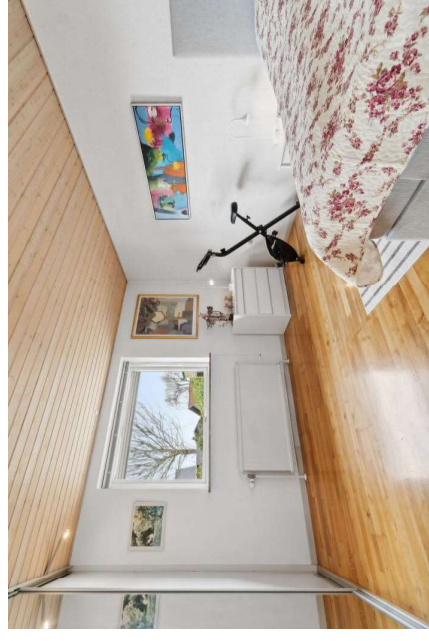
Badeværelse



Stue



Alrum



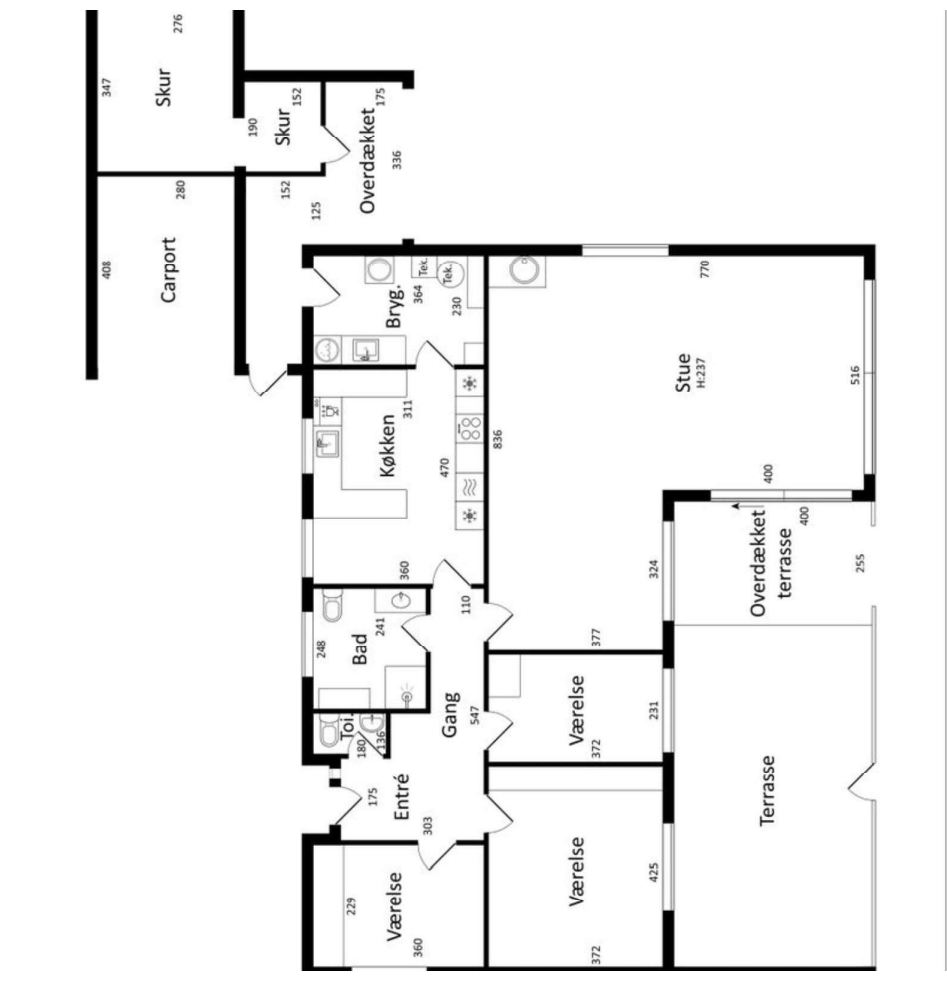
Alrum

**OL-Bolig APS**  
Liselejevej 15B, 3360 Liseleje  
Tlf.: 28155454  
kontor@ol-bolig.dk - <https://ol-bolig.dk>  
Cvr.nr. 44612895

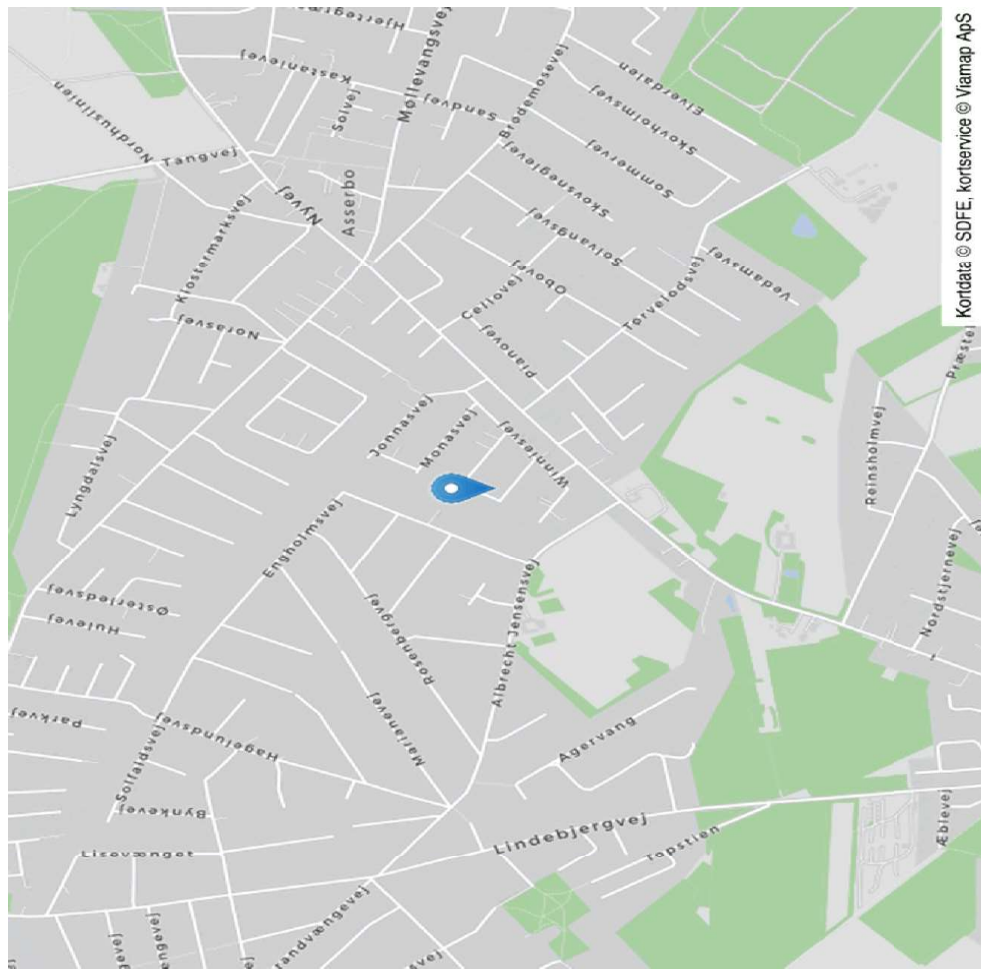
Adresse: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024



ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS

Adresse: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024

#### Ejendomsdata:

**Ejendommen**  
Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 11 hr Melby By, Melby  
BFE-nr.: 2284162  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Optørt/ombygget år: 1972

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.350.000 kr.  
Grundværdi: 437.200 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.080.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.236.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grund ejerforening:** Ja  
Navn: LISEVANG ØST att. Allan Vind  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej  
**Kommuneplaner og servitutter**  
Nr. 1 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 916302-17 Tillægstekst Dok om vandværk mv  
Filnavn: 17\_Z-IL\_410  
Nr. 2 lyst d. 02.01.1968 lbnr. 916303-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse,  
benyttelse mv Filnavn: 17\_Z-IL\_410  
Nr. 3 lyst d. 06.04.1971 lbnr. 3052-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse,  
benyttelse, grundejerforening mv

**Arealer\***  
Grundareal udgør: 805 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Hovedbyg. bebyg. areal: 146 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Bolligareal i alt: 146 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 30 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 30 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse  
- af dato:

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja  
Insekt: Ja  
Rørskade: Ja  
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:  
Udgift kr.: 18.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Indbygningspejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpåliggende 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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Dette påhviler alle ejendomme liggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Om anslåede boljgskatter**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet har ejendomsrådgiveren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi - herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boljgskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes at ejerudgiften er anslået for indværende år og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boljgskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier / opkrævede beløb er sælger og sælgers ejendomsrådgiver uvedkommende, uanset om afvigelse 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.

I 2024 træder en boljgskattereform i kraft. Boljgskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boljgskattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Ingen fredningsstatus**

Adresse: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	14.865	Kontantpris/udbetaling	2.745.000
Husforsikring	5.078	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.500
Ejendomsværdiskat	5.508	Tinglysningsafgift af skødet	18.350
Renovation	4.000	I alt	2.769.850
Grundejerforening	1.000		
Skorstensfejning	500		
<b>Ejerudgift i alt 1 år</b>	<b>30.951</b>		

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsrådgiveren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelelse 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.533 md./ 186.397 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.364 md./ 148.366 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 annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.03.2024  
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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: 1/8 - 1/2

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsrådgiveren ikke udarbejde eller læde udarbejdede finansieringsforslag, ligesom ejendomsrådgiveren ikke må formidle finansiering. Ejendomsrådgiveren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Gerdasvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 0004CL  
Ejerudgift/md.: 2.579

Dato: 28.03.2024

**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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Vaskemaskine: Miele  
Tørretumbler : Miele  
Opvaskemaskine: Miele  
Køleskab: Electrolux  
Fryser: Blomberg  
Emhætte: Thermor  
Ovn: Voss



**OL-Bolig APS**  
Liselejevej 15B, 3360 Liseleje  
Tlf.: 28155454  
kontor@ol-bolig.dk - <https://ol-bolig.dk>  
Cvr.nr. 44612895

---

**OL-Bolig APS**

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Telefon: 28155454  
E-mail: [kontor@ol-bolig.dk](mailto:kontor@ol-bolig.dk)  
Hjemmeside: <https://ol-bolig.dk>

**Åbningstider:**

Mandag	10.00-14.00
Tirsdag	10.00-14.00
Onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-14.00
Fredag	10.00-14.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

---

**Camilla Lohse**  
Indehaver

Mobil: 53730142  
E-mail: [lohse@ol-bolig.dk](mailto:lohse@ol-bolig.dk)

