



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Birkebakkerne 25

3310 Ølsted

PRIS	1.995.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.632
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.221
EJERUDGIFT (MD.)	1.965
BOLIGAREAL	88 m ²
CARPORT	34 m ²
UDHUS	13 m ²
GRUNDAREAL	1.021 m ²
VÆRELSE	3
BYGGEÅR	1984/2003
SAGSNUMMER	0005CL
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

Super velholdt & ombygget (2003) Kalmarhus med udsigt til Roskilde Fjord.

Salgsopstilling

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: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024



Beskrivelse:

Roskilde Fjord danner rammen i denne kulisse - hvor vandet er i højsæde - både fra den idylliske sommerhusperle og fra grunden. Ja, man kan kalde det for et paradys på jord.

Mellem Kregme og Ølsted på vandsiden ved Roskilde Fjord er beliggenheden ikke at benægte. Grunden er solrig og med et hav af skønne planter, blomster - og ikke at forglemme mange hyggekrege og haven er vendt mod markerne og Fjorden.

Typen er et Kalmar hus, som kendetegnes på den helt specielle træbeklædning og det flotte detaljerede loft til kip i hele sommerhuset. Når hoveddøren åbnes træder i en entre, badeværelse i hvide hvide fliser og træ. Fra entreen åbner der sig adgangen til den skønne og meget lyse stue - med en wauw faktor udover det sædvanlige. Her er både lys, hygge og flere skønne afdelinger i rummet. Opholdsstue, spisestue og åbent køkken i et - alle rum har et usædvanligt smuk lysindfald. Fra stuen er udgang til skøn træterrasse og herfra kan udsigten i den grad nydes. Fra spiseafdelingen er indgang til hyggeligt soveværelse med skabsvæg til loft, mindre værelse med plads til køjeseng.

Udhus (kan benyttes som annekts) Carport med plads til 2 biler, legeplads til de skønne unger. Herudover er der skur/værksted.

Herudover der der udsigtterrasser og havestuen (ikke godkendt) - begge steder med vid udsigt til Fjorden.

Skal sommeren nydes i denne fantastiske bolig for hele familien ? Med plads til gæster, børn og familien.

Området byder på den smukkeste natur, tæt på hyggelige Ølsted by med indkøb og offentlig transport via tog forbindelsen Hillerød-Hundested.

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

Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024



Indendørs



Stue



Køkken

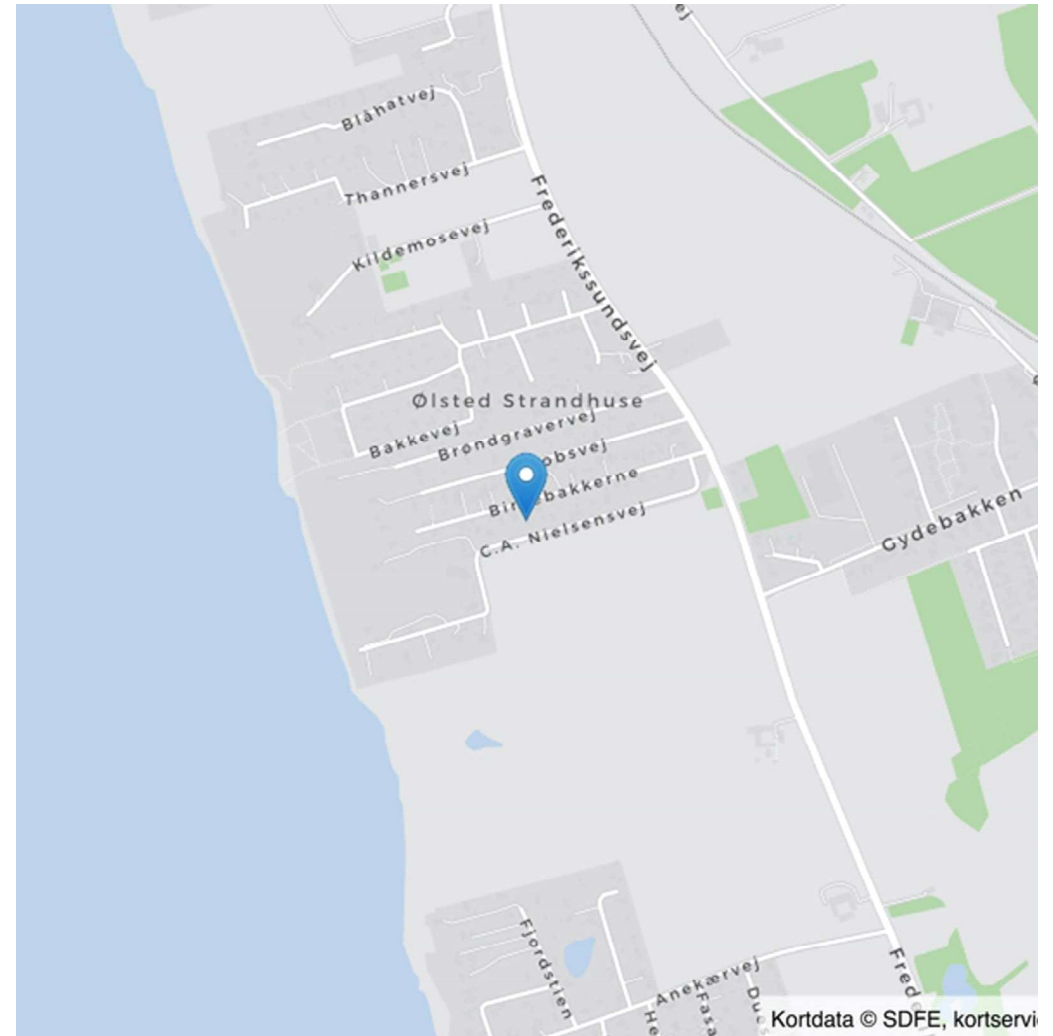


Udendørs

Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024





Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	25 f Ølsted By, Ølsted
BFE-nr.:	2301341
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme og varmepumpe
Opført/ombygget år:	1984/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.672.000 kr.
Grundværdi:	747.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.337.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	597.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.021 m ²
- heraf vej	60 m ²
Grundareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg, bebyg, areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
- heraf Carport	34 m ²
- heraf Udhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Birkebakkerne
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 12.07.1949 lbnr. 1488-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 17_Ø-II_164
Nr. 2 lyst d. 18.04.1951 lbnr. 936590-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. 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 forurenede.

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi - herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes at ejerudgiften er anslået for indeværende år og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling 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 salgsoptillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier / opkrævede beløb er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne 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 boligskattereform i kraft. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk Fredning / bevaringsværdi

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme og varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra før 2003

Ingen fredningsstatus

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.822	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.514	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.000		kr.	2.015.350
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt		
Skorstensfejning	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		23.586			

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 11.632 md./ 139.585 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.221 md./ 110.656 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: 07.05.2024 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: 1/8 - 1/2

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/landingside>



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Birkebakkerne 25, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 0005CL
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 07.05.2024

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 fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Velkommen til OL-Bolig, din lokale ejendomsmægler, der bringer over 48 års samlet erfaring til lokalområdet. Vi tror på at skabe langvarige forbindelser gennem tillid, ærlighed og en høj grad af professionalisme. Vores mål er at levere skræddersyede løsninger, der opfylder vores kunders unikke behov og målsætninger.

Kontakt os i dag for en personlig dialog, og lad os hjælpe dig med at realisere dine ejendomsdrømme med tillid og erfaring, der tæller.



OL-Bolig Olsen & Lohse Liselejevej 15B, 3360 Liseleje kontor@ol-bolig.dk 28 15 54 54

OL-Bolig APS

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Telefon: 28155454
E-mail: 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

