

## Salgsopstilling

Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024



### Beskrivelse:

Boligjagten tager jer til Holbækvej 14, hvor en rummelig, indflytningsklar familievilla venter jer, og I får alle muligheder for at skabe en herlig hverdag - hvad end I kommer som børnefamilie eller moderne par, der ønsker god plads. Hertil beligger I jer i rolige, naturskønne omgivelser med kort afstand til hverdagen. Velkommen til!

Døren går op til entréen, hvor I kan komme af med overtøjet, før I bevæger jer ind i det nymalede, åbne HTH-køkken, der med sit stilfulde design fremstår indbydende og sikrer flot plads til at samle store som små om madlavningen. Middagen kan serveres ved langbordet, mens sommeraftenerne kan nydes på den solrige fliseterrasse, som I har adgang til fra køkkenet.

Fra køkkenet bevæger I jer ind i stuen, der tilsmiles af et dejligt dagslys gennem vinduerne, og hvor der er plads til hygge og afslapning med en favorit fra hjemmehiblioteket eller en klassiker i TV'et, mens biopejsen sætter den hyggelige stemning.

Foruden et møblerbart gangareal, byder stueplan også på boligens første værelse samt 2 fine badeværelser. Turen går op til det renoverede 1. sal, hvis lyse indretning med spots og flotte gulve giver jer et herligt leverum samt yderligere 2 velindrettede værelser.

Ydermere er der et anvendeligt udhus på hele 30 m<sup>2</sup>.

I jeres nærmiljø i hyggelige Holbæk bliver I en del af et hyggeligt samfund, hvor alle hilser på alle, og I vil føle jer velkomne fra dag 1. Blot 10 minutters kørsel fra adressen når I dejlige gåture og dyp i havet ved St. Sjørup Strand, ligesom I omgiver jer med grønne landskaber og skove. Hverdagens indkøb, børnenes skole og øvrigt byliv kan nås i Ørsted 6 kilometer fra hjemmet, og kalder storbysummen på jer, når I Randers C 30 minutter fra hjemmet og Smilets by én time afsted.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

### Vigtig information:

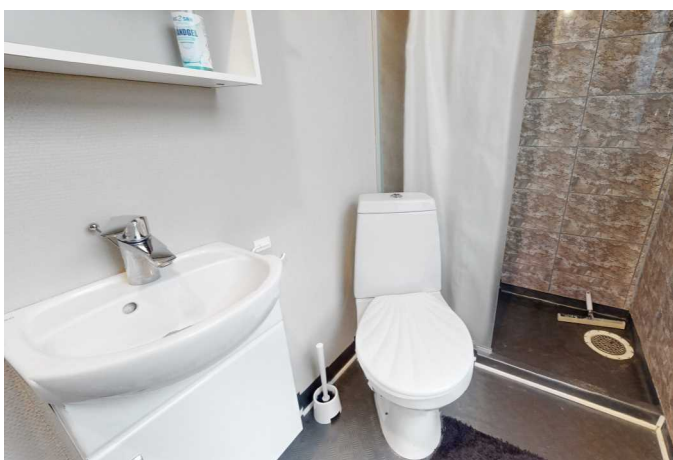
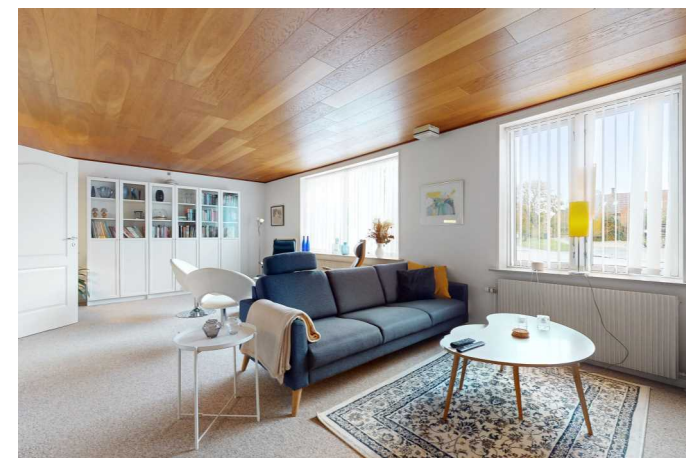
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Mette Pedersen

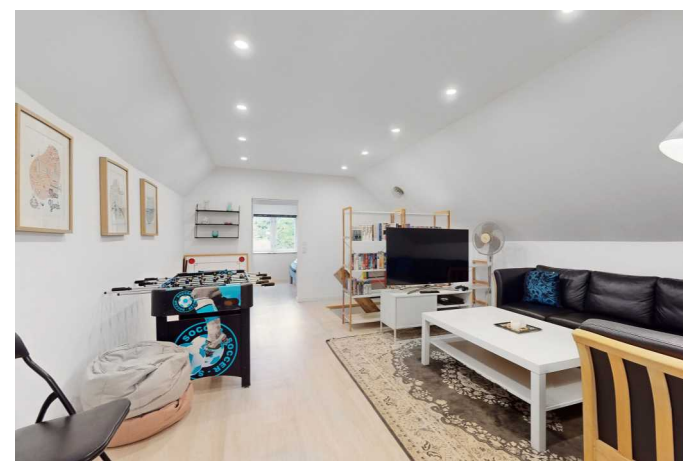
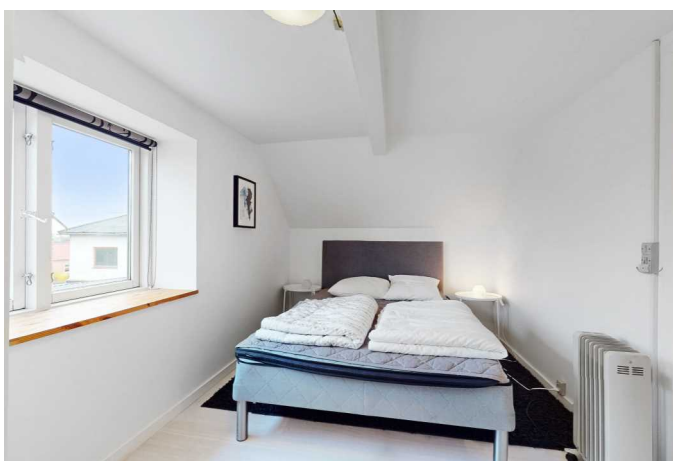
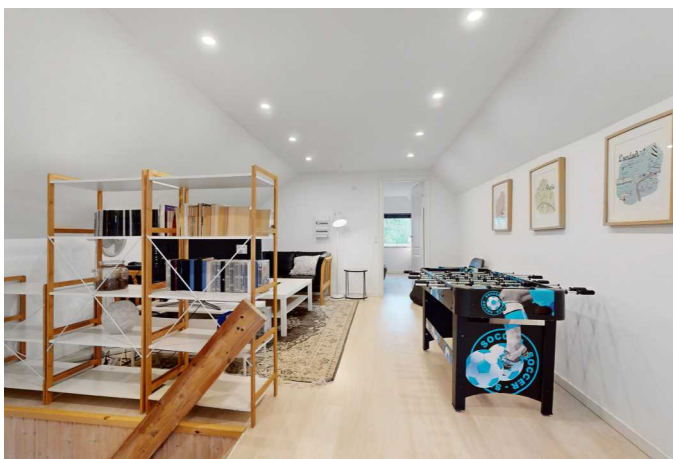
Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024



Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024

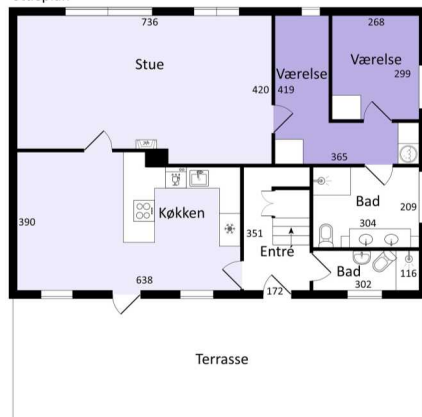


Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

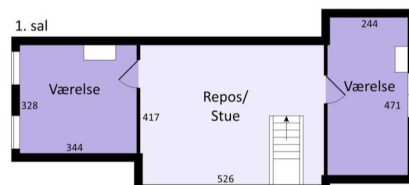
Dato: 15.05.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Norddjurs                                  |
| Matr.nr.:           | 75 Holbæk By, Holbæk                       |
| BFE-nr.:            | 4093065                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed (Olie)    |
| Opført/ombygget år: | 1904                                       |

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 447 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 107 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 30 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 137 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 58 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 28 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 30 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 366.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 98.000 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 292.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 78.400 kr.  |

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

Tilbehør:

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

Vaskemaskine - Gorenje  
Opvaskemaskine - Siemens  
Amrikaner køleskab - Siemens  
Ovn - Senz

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021 Norddjurs

**Kommuneplanrammer:**

Holbæk By

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 31.03.1874 lbnr. 917858-67 Tillægstekst Købekontrakt til C Olsen på er  
stk havejord (54/529)  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskaade:

Forbehold: Forsikringspolice foreligger ikke endnu.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.207 Forbrug: 1.800,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Olie)

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplysninger fra årsforbrug stammer fra sælger.

Oplysninger fra årsudgiften stammer fra energimærket.

#### 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 salgsoptstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:** Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:** Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

#### **Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring, ANSLÆTkr. 1.493  
kr. 1.317  
kr. 2.665  
kr. 911  
kr. 32  
kr. 5.500Pr. årKontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT  
I altkr. 550.000  
kr. 5.150  
kr. 8.000  
kr. 563.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

11.919

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.212 md./ 38.550 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.544 md./ 30.532 år v/27,00%  
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: 02.05.2024  
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/landingsside>

Adresse: Holbækvej 14, Holbæk, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: KH-0014-4501  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 15.05.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |