



REAL

Th. Bartholins Have 17, Ny Hagedsted, 4532 Gislinge

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
444.000
25.000
766

Grund m2

1.054

Sagsnr. **222L1029**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagedsted, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Th. Bartholins Have 17 i Ny Hagedsted finder du en enestående mulighed for at realisere drømmen om en nybygget bolig, skræddersyet til dine behov. Denne attraktive byggegrund er beliggende i et roligt kvarter, omgivet af smuk natur og grønne marker, hvor du kan nyde livet i fred og ro.

Grunden ligger tæt på Holbæk by, hvilket giver dig let adgang til byens mange faciliteter, gode skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Samtidig er der hurtig adgang til motorvejen, som gør turen til København enkel og bekvem for både pendlere og storbyelskere.

Med muligheden for at designe dit helt eget hjem i disse idyliske omgivelser er Th. Bartholins Have 17 stedet, hvor boligdrømme kan blive til virkelighed.

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: Morten Thoregaard

Adresse: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagested, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026





Adresse: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagedsted, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 37 I Tuse By, Tuse
BFE-nr.: 100008759
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: N/A

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Grundværdi: 587.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 1.054 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan 6.10 - Boligområde øst for Th. Bartholins Have, Ny Hagedsted
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- Bygning må opføres i maksimalt 1½ etage.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2024 - FORSLAG (sikre balance mellem benyttelse og beskyttelse af arealerne i kommunen)

Kommuneplanramme - Ny Hagedsted - 6.B09

Kommuneplanramme - Ny Hagedsted FORSLAG 6.B09. Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Der henvises til [https://kommuneplan2024.holbaek.dk/temaer/klima-ressourcer/oversvoemmelse/Planstrategi 2023](https://kommuneplan2024.holbaek.dk/temaer/klima-ressourcer/oversvoemmelse/Planstrategi%2023)

Servitutter:

Servitut 1 - Pligt til medlemsskab hos grundejerforening

Spildevandsplaner:

Spildevandsplan 2020-2030

Varmeforsyninger:

Ikke mulighed for kollektiv varmforsyning, ingen forsyningsforbud i området.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagested, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Ingen. - Køber afholder udgift til jordbundsundersøgelser.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Afholdes af køber.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

De anslåede udgifter til tilslutning, er jf. takstblad for Radius, Fors forsyning og Kundby vandværk. Sælger hæfter ikke for rigtigheden heraf og køber opfordres til selv at tage kontakt til værkerne.

Der gøres endvidere opmærksom på at der ikke er taget højde for installationsgebyr, leveringsomfang, samt hvor på grunden boligen placeres ift. afstand til skel og hovedledning.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagedsted, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.804	Kontantpris/udbetaling	kr.	444.000
Grundejerforening	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Renovation, standardløsning 2025	kr.	4.293	Indskud grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	449.550
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		9.196			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.645 md./ 31.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.116 md./ 25.397 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Th. Bartholins Have 17, Ny Hagested, 4532 Gislinge
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 444.000

Sagsnr.: 222L1029
Ejerudgift/md.: kr. 766

Dato: 31.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Th. Bartholins Have Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Andre forhold af væsentlig betydning:
Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Vedr. Ejendomsbidrag
Rottebekæmpelse for 2025 bliver beregnet af BBR-arealet pr. 1/1-2024 jf. Holbæk kommune. Der gøres opmærksom på at udgift hertil under ejerudgifter, derfor fremgår som anslået.

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.
Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.