

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: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025



Beskrivelse:

Skønt sommerhus på dobbeltgrund ved Roskilde Fjord

Så snart I ankommer til dette sommerhus ved Store Havelse på østsiden af Roskilde Fjord, vil I mærke skuldrene sænke sig. Sommerhuset fra 1969 er nemlig velholdt, lyst og rummeligt samt brugbart året rundt. Sælger har i 2023 fået udskiftet alle vinduer og døre samt fået lavet nye el-installationer. Inden døre venter et stort køkken med forbindelse til stuen samt tre værelser, et badeværelse og et bryggers, og I får også et matchende anneks, som er godkendt til beboelse med egen vestvendte træterrasse. Frem for alt skal I glæde jer til udelivet på den naturskønne dobbeltgrund, hvor I kan være helt jer selv.

Haven danner en fantastisk ramme om udelivet. I får masser af muligheder for at nyde sommeren med alt fra spil på plænen til bålhygge og stjernehimmel i de sene aftener. I kan også altid finde en hyggelig krog med sol eller skygge et sted i haven eller på den overdækkede terrasse ved huset.

Inden døre er der en yderst behagelig atmosfære. I det store, åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stuen er let adskilt, men samtidig forenet, strømmer sollyset ind, mens brændeovnen beriger stemningen i aftentimerne. I får også god plads til at indrette hyggelige sektioner.

Med tre værelser og et anneks kan I snildt invitere venner og familiemedlemmer med på ferie, da alle kan få et sted at sove. Der er også fine forhold på badeværelset, og bryggerset er dejligt praktisk.

For naturelskeren er omgivelserne i særklasse. Dagligt får I glæde af naturen på egen grund, ligesom I kan gå til fjorden på et øjeblik. Der er en helt særlig stilhed i nærområdet, hvor også dyrelivet trives, og samtidig er der få kilometer til proviant i Ølsted. Halsnæs og fjordlandet er i det hele taget spækket med natur, et hav af maritime udfoldelsesmuligheder og stemningsfulde steder, som I med fordel kan besøge.

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.

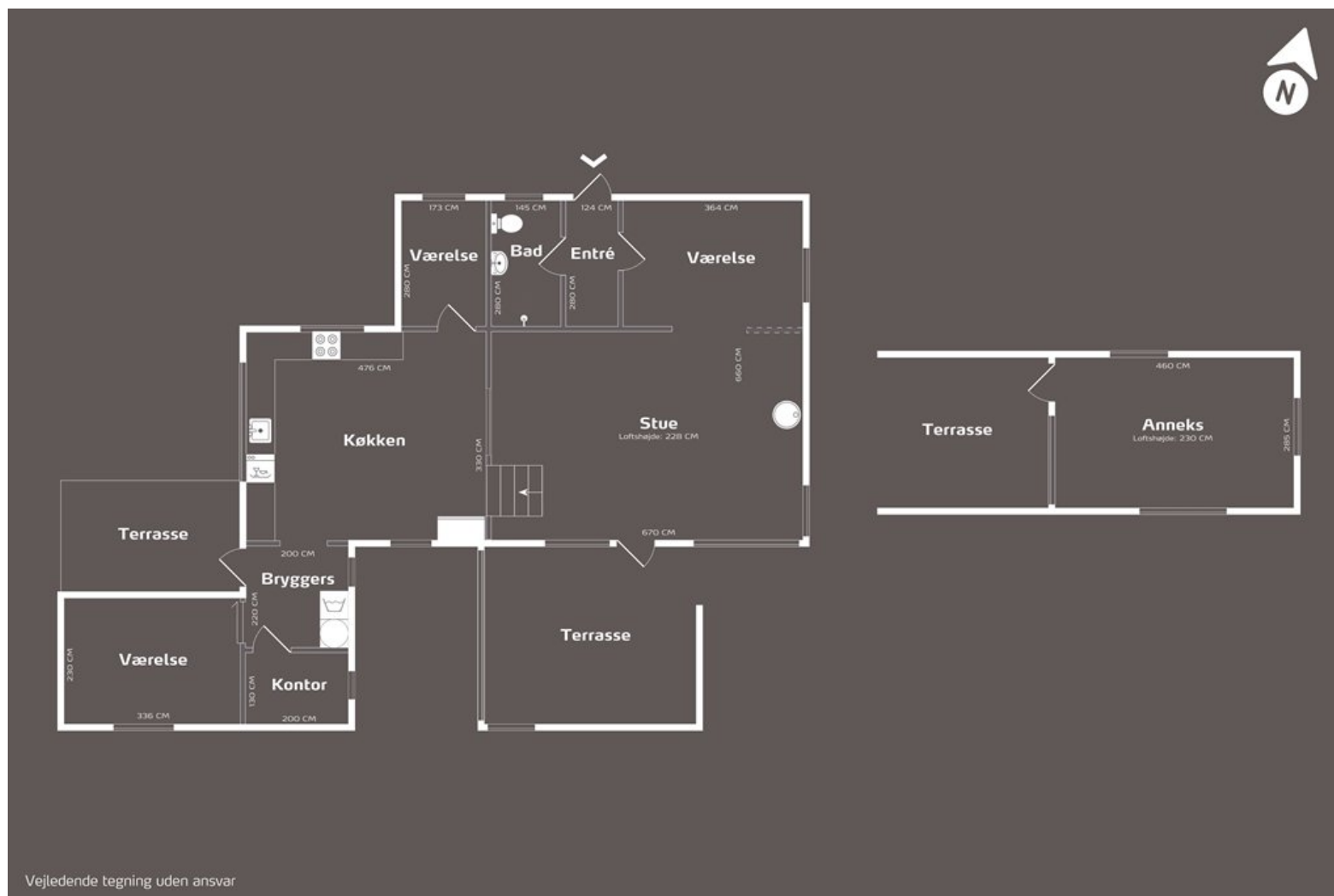
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025



Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025



Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025



Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 14cf St. Havelse By, Ølsted m.fl.
BFE-nr.: 2300330 m.fl.
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumper
Opført/ombygget år: 1969 / 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.818.000,00
Grundværdi: 1.274.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.454.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.019.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2405 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
-heraf Udhus	3 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.3.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
29.3.1962 Dok om vej mv
7.6.1988 Vandløbsretskendelse
Kommuneplan/rammeområde 7.S7
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN AF 1964 ST.HAVELSE STRAND
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Keramisk Komfur mærke: Siemens Cera
type: Køle-/fryseskab mærke: Atlas KFS 2007
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch Supersilence
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Zanussi

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

Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumper

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendomsvurdering, grundværdi, ejerudgifter og arealer:

Ovenstående er sammenlagt for Dalsvinget 10A og 10B da de 2 ejendomme sælges samlet.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Kloakering af området:

I forbindelse med Halsnæs Kommunes vedtagelse af ny spildevandsplan, er der vedtaget kloakering for området. Se nærmere info her: <https://halsnaes.dk/borger/miljoe-og-affald/spildevand/faq-ny-spildevandsplan> og <https://halsnaes.dk/politik/dagsordener-og-referater>

Adresse: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
 Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.417,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.109,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 2.637,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 8.577,66	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 601,66	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 65,22	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen af 1964 St. Havelse Strand 2025	kr. 2.600,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.007,98	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.836 md./ 154.026 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.218 md./ 122.616 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: 7.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Dalsvinget 10A+10B, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 04-X0002467
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 7.7.2025

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: