

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: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025



Beskrivelse:

Oplev vidunderlig sommerhusidyl nær fjorden

Med gåafstand til Roskilde Fjord finder I dette meget fine sommerhus, som er lige til at tage i brug. Huset er fra 1983 og har nyere køkken (2019) samt gulve, og både ude og inde får I de dejligste rammer til ferielivet. Grunden er på hele 1.300 kvm, og hertil får I også et godt, brugbart anneks i den gamle skurvogn. Prikken over i'et er nærheden til vandet og den helt rolige og uforstyrrede stemning. På den store grund er der rig mulighed for forskellige aktiviteter. Træterrassen indbyder til timevis af solbadning, afslappende stunder og måltider under åben himmel, mens græsplænen sørger for masser af plads til leg, vandkamp og skyggefulde timer under trækroneerne.

Køkken-alrummet og stuen er udført i ét åbent rumforløb, hvor I får utrolig god plads til gæster og tosomhed. Køkkenet præsenterer sig i et flot, tidløst design, og i stuen skaber de store vinduespartier og de tre havedøre en nærmest sømløs forbindelse mellem ude og inde. Bemærk også brændeovnen, der virkelig understreger sommerhusstemningen.

I sommerhuset finder I to fine værelser og et nydeligt badeværelse, hvor pladsen er udnyttet optimalt. I entréen er der installeret vaskemaskine, hvilket også er en dejlig detalje, og i annekset kan I se frem til endnu flere indretningsmuligheder.

En af de helt store forer ved denne ejendoms beliggenhed er den korte gåafstand til kysten ud til Roskilde Fjord. Det tager nemlig ikke mange minutter, før I står ved vandkanten, og turen dertil gennem det hyggelige sommerhuskvarter er også dejlig. I Ølsted, kun små fire kilometer fra boligen, finder I indkøbsmuligheder, og I er heller ikke langt fra hverken Frederikssund eller Frederiksværk, hvor butikker, spisesteder og caféer byder sig til.

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.

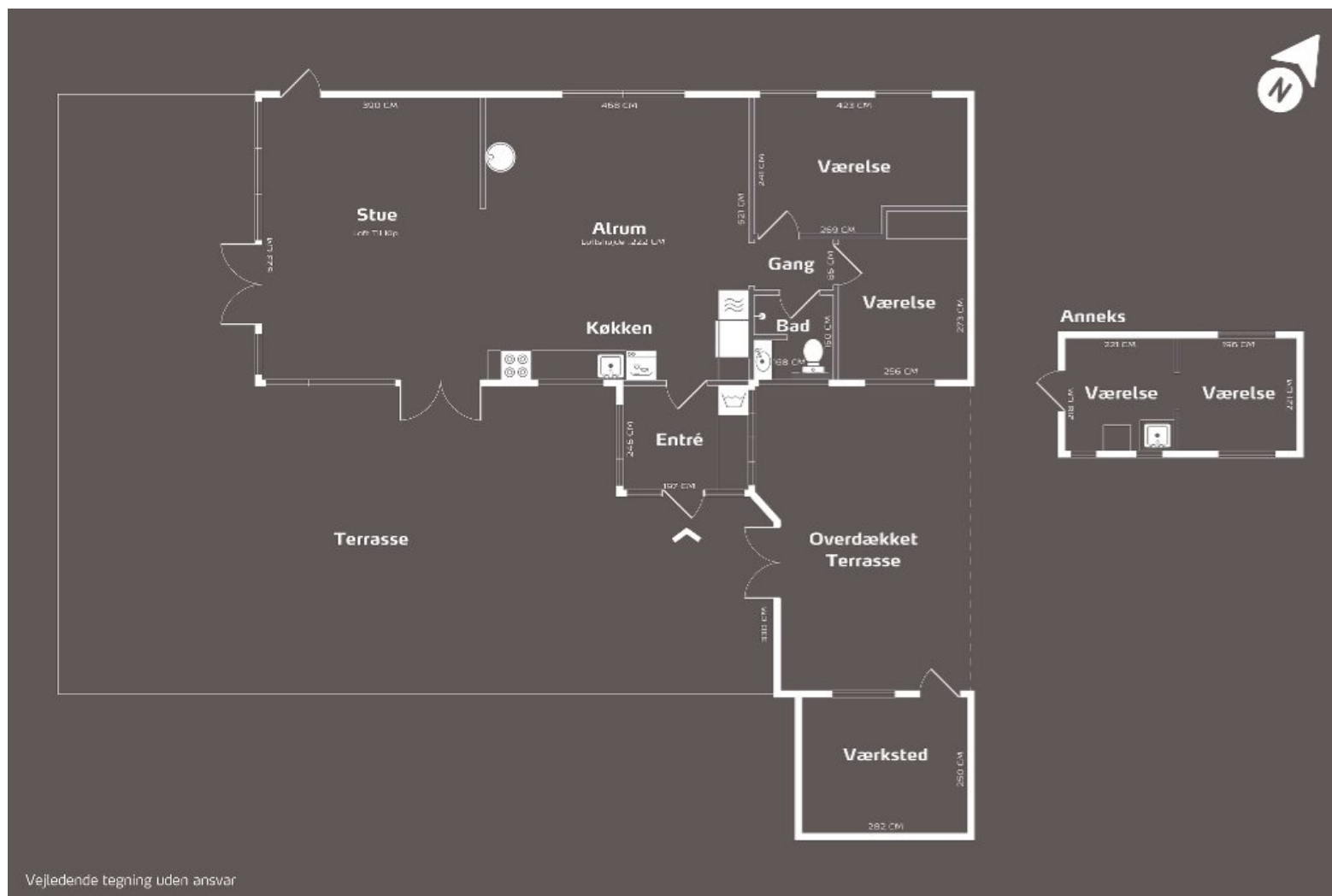
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025



Adresse: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025



Adresse: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025



Adresse: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 9gv St. Havelse By, Ølsted
BFE-nr.: 2299731
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe (luft/luft) og el-radiatorer
Opført/ombygget år: 1983 / 2002

Arealer*

Grundareal udgør: 1300 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 77 m²
-heraf Vindfang 6 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 71 m²
Andre bygninger: 45 m²
-heraf Carport 45 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.3.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, rådighedsindskr mm
29.3.1962 Dok om vej mv

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.436.000,00
Grundværdi: 713.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.148.800,00
Grundlag for grundskyld: 570.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: IKEA

type: Ovn mærke: Miele

type: Kogeplade mærke: AEG

type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

type: Vaskemaskine mærke: BOSCH

Sælger udfærdiger liste over indbo/løsøre, der IKKE 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.

Adresse: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft/luft) og el-radiatorer

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 04-X0002462
 Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.858,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.217,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.005,77	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.488,75	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 414,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 50,83	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen af 1964 St. Havelse Strand	kr. 1.300,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.335,83	

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.974 md./ 107.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.143 md./ 85.721 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: 28.6.2025. 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: Mosesvinget 27, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 04-X0002462
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 28.6.2025

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: