

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: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Sommerhus med mange muligheder

Få hundrede meter fra vandkanten ud til Roskilde Fjord finder I dette sommerhus, som har et hav af muligheder. I kan renovere det allerede eksisterende hus på 51 kvm, udvide huset ved at færdiggøre den tilbygning, der allerede er støbt fundament til, eller starte helt forfra med en nedrivning. Grunden er på 1.943 kvm, og den må bebygges med max 15%. Som bonus er I kun omkring 45 minutters kørsel fra København.

Haven har en rigtig fin størrelse, og med både græsplæne og varieret beplantning har udemiljøet allerede en hyggelig stemning. Grunden omkranses flere steder behageligt af hæk, så I oplever en dejlig, ugeneret fornemmelse under åben himmel. Den er skrånende mod nordligt skel og i bunden af grunden står der blankt vand om vinteren og ved kraftig regn.

Fundamentet, der allerede er støbt, ligger placeret foran køkken-alrummet, og det er helt op til jer, om tilbygningen skal bestå af ekstra værelser, endnu en stue eller noget helt tredje. Uanset hvad, vil I fra tilbygningen have en dejlig udsigt til haven.

Selve sommerhuset er fra 1960, og planløsningen består for nu af et værelse, et badeværelse og et køkken-alrum med en stue en suite. Indenfor er der en enormt stemningsfuld atmosfære, hvor loft til kip, brændeovn og behagelige lysindfald fra øst og vest understreger den hyggelige stemning.

Jeres kommende sommerresidens ligger for enden af en blind vej i et roligt kvarter, hvor I blot følger stien til Hvedevangen, der fører jer direkte til vandet. Hele området omkranses af smuk natur, som indbyder til rekreative udflugter, og i selve Ølsted knap fem kilometer fra adressen har I indkøbsmuligheder. 45 minutters kørsel adskiller jer fra København, mens I er endnu tættere på handelsbyerne Frederiksværk mod nord og Frederikssund mod syd.

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.

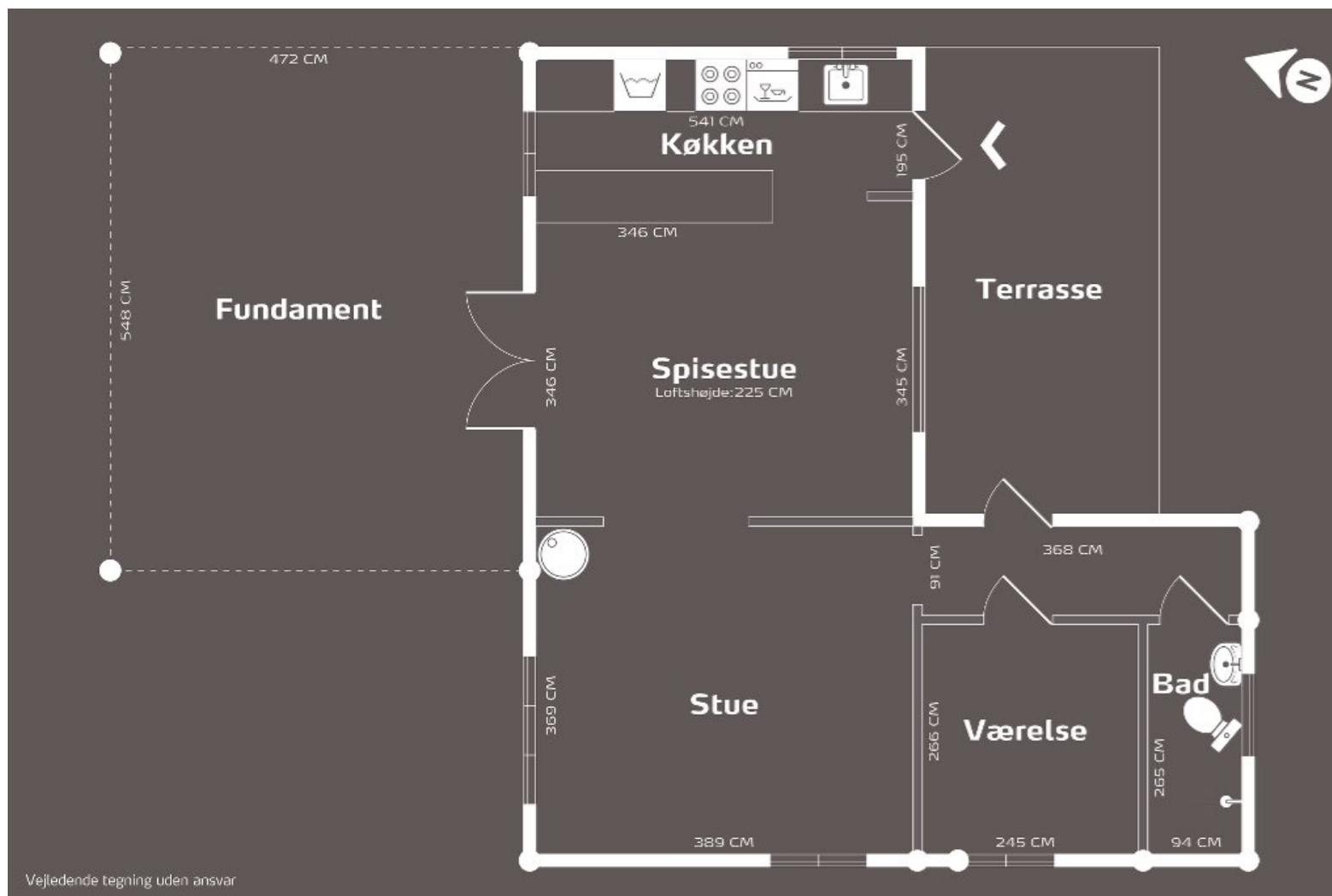
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025



Adresse: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025



Adresse: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025



Adresse: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 15bd St. Havelse By, Ølsted
BFE-nr.: 2300413
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1960 / 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.199.000,00
Grundværdi: 704.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 959.200,00
Grundlag for grundskyld: 563.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1943 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	51 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	51 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.2.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
27.9.1990 Dok om vandløb mv
Kommuneplan/rammeområde 7.S7
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Moselund
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: Opvaskemaskine mærke: Siemens iq300
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Komfur mærke: Bosch
type: Emhætte mærke:
type: Mikroovn mærke:

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: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 04-X0002424
 Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.891,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.139,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.839,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.488,80	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 1.121,36	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 36,81	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen Moselund 2025	kr. 1.200,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.716,89	

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.869 md./ 58.434 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.871 md./ 46.450 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: 24.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Lucernevangen 8, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 850.000

 Sagsnr.: 04-X0002424
 Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 24.4.2025

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	403.475,77	418.398,81	406.001,41	DKK	2,60	31.366,45	17,75	7.65	0			