

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: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Helårsanvendeligt fritidshus ved fjorden

Pak kufferten med brætspil, bøger, solcreme og de andre få ting, som I skal bruge for at skabe den bedste feriestemning. Nu kan I nemlig overtage et lækkert sommerhus med den helt rette stemning og et overskueligt indre, der kalder på nærvær og ro, når I træder ud af hamsterhjulet. Den sorte facade med de hvide vinduer sætter stemningen allerede udefra, ligesom omgivelserne mellem Frederiksværk og Frederikssund placerer jer godt blandt naturen. Nyd eksempelvis slentreture ved Roskilde Fjord.

Sommerhuset ligger på en 1.261 m2 stor grund med have til alle sider, så I kan roligt flytte jer rundt i takt med solens bane. Terrassen ligger skønt i husets vinkel, og på plænen er der masser af plads til kongespillet, en venskabelig fodboldkamp eller bare at dase på et tæppe med en god bog.

Glæd jer også til stunder inden døre. Når efteråret rusker, kan I tænde op i brændeovnen og sætte jer til rette med en god bog, mens duften af hjemmebag og hjemmesylt breder sig fra det pæne, hvide køkken. Det flotte gulv skaber en harmonisk sammenhæng ind til stuen, hvis opbygning også kalder på hygge og afslapning.

Sommerhuset har et enkelt værelse, men det er delt i tre afsnit, så samsovnningen kan deles lidt op, eller hvis det kun er til jer selv, så kan I have et rart loungeområde og måske et walk-in-closet. En mulighed er også at indrette soveværelse i en del af stuen. Badeværelset er udført med kontraster i sort og hvid samt med en hvælving til brusenichen.

Huset ligger på en lukket vej i naturskønne omgivelser, så ro og fred bliver hurtigt jeres tema for ferien. Det er værd at drage til fjorden og nyde de smukke syn, som kun bliver endnu kønnere, når solnedgangens farver spejler sig i vandoverfladen. Ind i landskabet er der dog også masser at udforske i disse herlige omgivelser, så snør blot vandreskoene, og tag på opdagelse. I Ølsted kan I købe lidt godt til grillen, og skal der ske noget ekstra, kan I tage bilen til Frederikssund eller Frederiksværk.

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: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

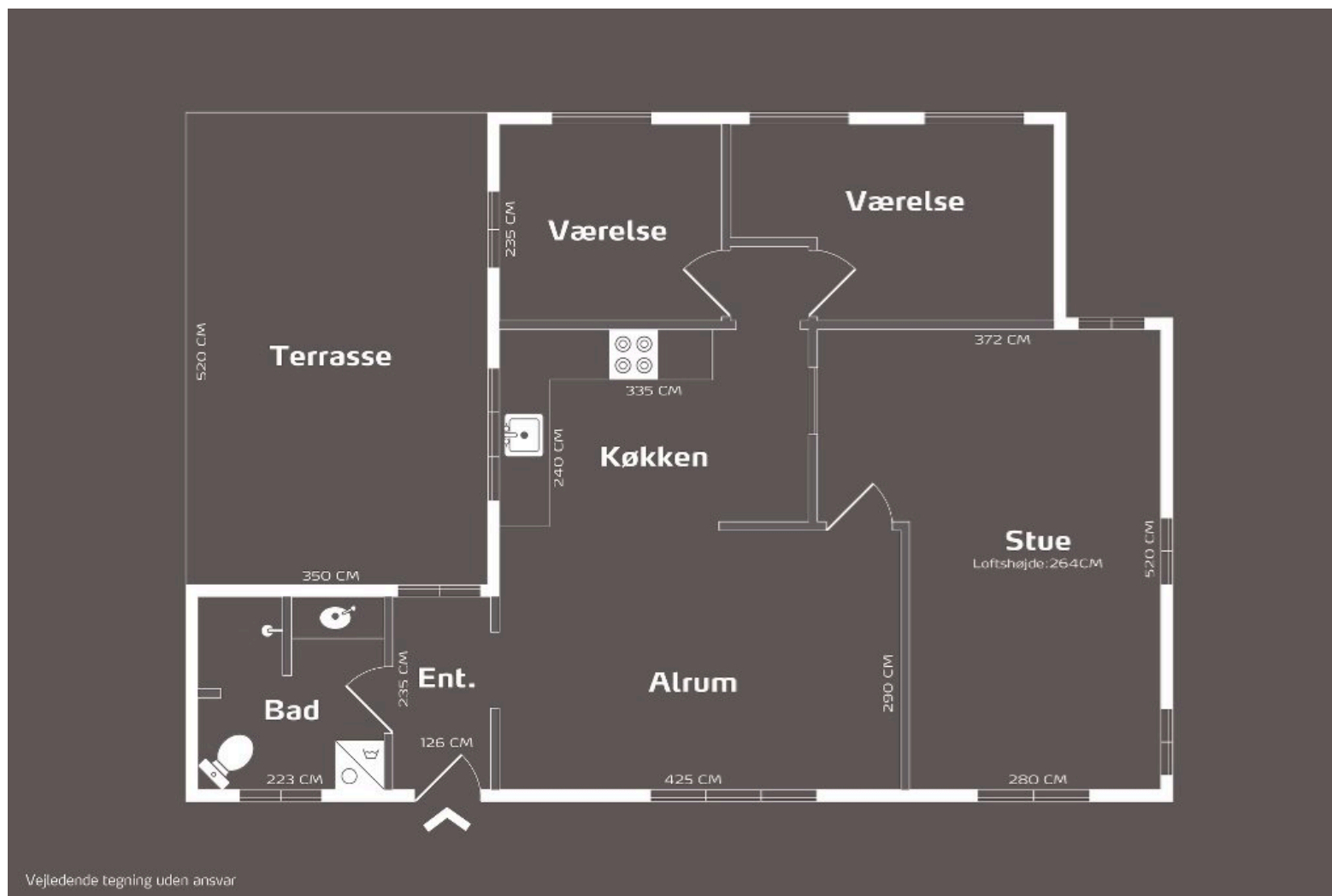
Dato: 20.4.2025



Adresse: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

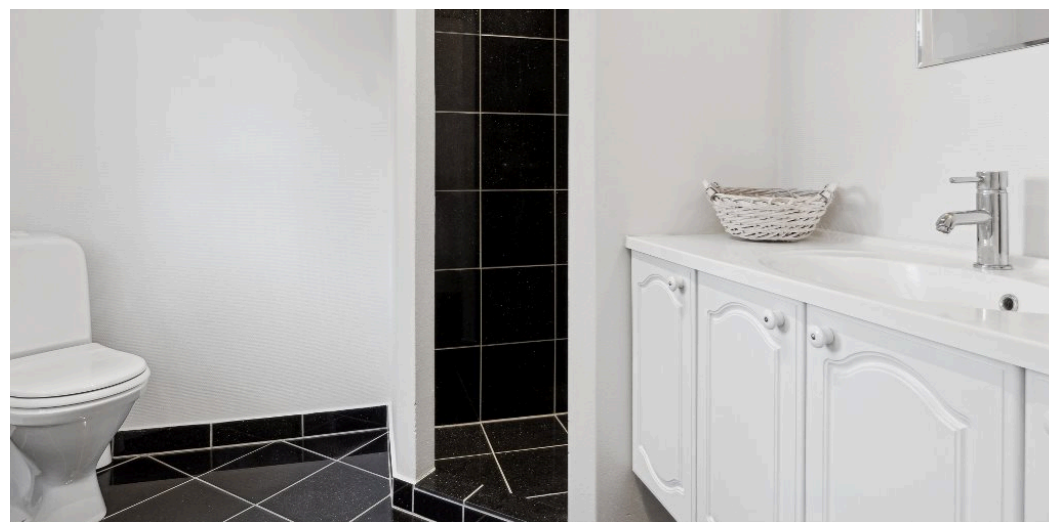
Dato: 20.4.2025



Adresse: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025



Adresse: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
 Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidshus
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 11fg St. Havelse By, Ølsted
 BFE-nr.: 2299965
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til samletank
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1967 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.253.000,00
 Grundværdi: 491.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.002.400,00
 Grundlag for grundskyld: 392.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1261 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.1.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv
 30.4.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Lokalplan 07.38
 Kommuneplan/rammeområde 7.S5
 Kommuneplan 2021
 Spildevandsplan 2022-2032
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandsegård
 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: Køle-/fryseskab mærke: Whirlpool
 type: Emhætte (kulfilter) mærke: IKEA
 type: Komfur mærke: Voss
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens
 type: Tørretumbler mærke: AEG
 type: Køle/fryseskab (i skur) mærke: Electrolux

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: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM
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: 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.

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: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
 Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.112,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.282,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring incl. indbo-forsikring	kr. 4.701,11	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.488,75	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. 44,21	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen Strandsegård 2025	kr. 1.800,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.549,67	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.519 md./ 102.227 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.774 md./ 81.286 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: 20.4.2025. 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: Moseskellet 9, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 04-X0002303
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 20.4.2025

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	225.967,11	230.699,65	228.353,43	DKK	3,36	26.641,58	11,00	8.97	0			
Nordea Kredit Realkredit A/S	Anden lånetype	213.689,58	213.689,58	222.685,91	DKK	4,13	24.744,56	11,50	9.57	0			