



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Andelsbolig i Ølsted - 105 m² rækkehus

Bavnager 142 3310 Ølsted

Pris	535.000 kr.
Boligydelse (md)	8.583 kr.
Varmeudgift (md.)	1.000 kr.
Boligareal	105 m ²
Grundareal	919 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	2005
Altan	Nej
Husdyr tilladt	Nej
Fremleje tilladt	Nej
P-Plads	Ja
Sagsnummer	00194CL
Ejendomstype	Andelsbolig
Energimærke	

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligyldelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026



Rækkehus i charmerende Ølsted udbydes nu til salg. 105 m2 i hyggelig bebyggelse. Ejendommen er opført i gule sten.

Når bilen parkeres i indkørslen går turen til boligen gennem forhaven. Hoveddøren åbnes og i ankommer i entre med badeværelse, indgang til rummelig og lys opholdsstue samt køkken/alrum. Fra stuen er udgang til havestykke.

1. salen indeholder repos, 3 værelser og badeværelse med brus.

Rækkehuset trænger til kærlighed - så her er muligheden for at sætte jeres eget præg på boligen.

Skynd jer - så kan i nyde sensommeren på Bavnager.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligyldelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 9aq Ølsted By, Ølsted
BFE-nr.: 9722896
Opført/ombygget år: 2005
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 31.12.2026
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 14.407.763
Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 100/2205
Fordelingstal vedr. boligafgift: 100/2205

Arealer: **

Boligareal i alt: 105 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Vedtægter for pumpelaug -
Servitut nr. 2 - Dok om fordeling af udgifter til vej mv
Servitut nr. 3 - Dok om medlemskab af grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 7.B3 - Duedyssegård
Lokalplan 07.27 - for Duedyssegård i Ølsted

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligydelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplysning om tidligere andelshavers varmekonsum foreligger ikke.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold: Oplysning om andelsboligforeningens forsikringsforhold foreligger endnu ikke.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligydelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:			Boligydelse:			Kontantbehov ved køb:		
Andel i foreningens formue	kr.	707.914	Boligaftgift	kr.	100.200	Købspris/udbetaling	kr.	535.000
Forbedringer	kr.	0	Grundejerforening	kr.	2.800	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	6.250
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	15.000						
- Fradrag for mangler	kr.	80.000						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	612.914						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	77.914						
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	kr.	535.000						
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	103.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	kr.	535.000	Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	8.583			
						I alt	kr.	541.250

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	535.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.352.992
Teknisk pris	kr.	1.887.992



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligyldelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Jf. vedtægt §13.

Fremleje: Fremleje til familiemedlemmer er tilladt med bestyrelsens godkendelse. Fremleje i op til 2 år kan under særlige omstændigheder godkendes jf. vedtægt §11.

Husdyr: Husdyrhold er tilladt. Hundehold tilladt under overholdelse af gældende lovgivning, herunder lov om hunde og politivedtægten for Frederikssund politikreds

Andelshaver eller dennes familie skal bebo andelsboligen.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit renteswapaf-	Andet		5.127.964	2038	Nej	Ikke oplyst	
Nykredit	Obligationslån		25.716.000	2038	Ja	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Bavnager 142, 3310 Ølsted
Købspris: kr. 535.000

Sagsnr.: 00194CL
Boligydelse/md.: kr. 8.583

Dato: 27.07.2026

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

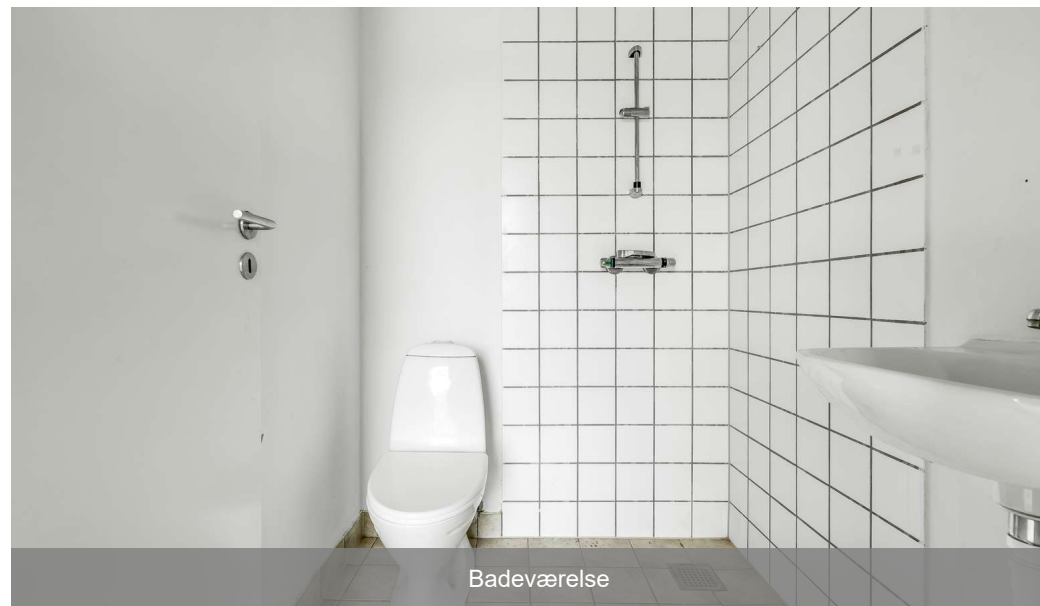
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.



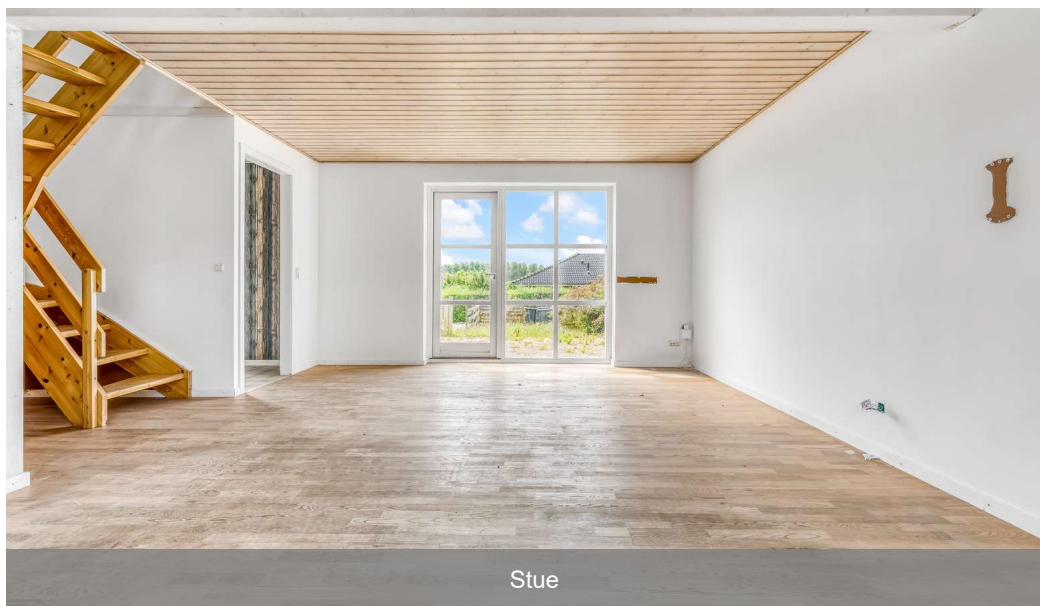
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Badeværelse



Stue



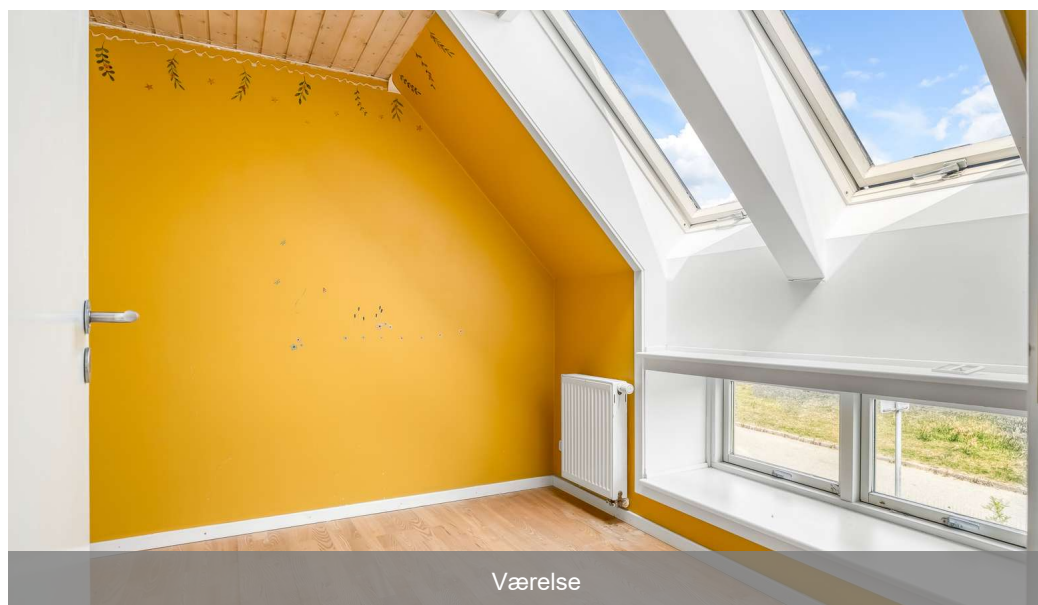
Udsigt



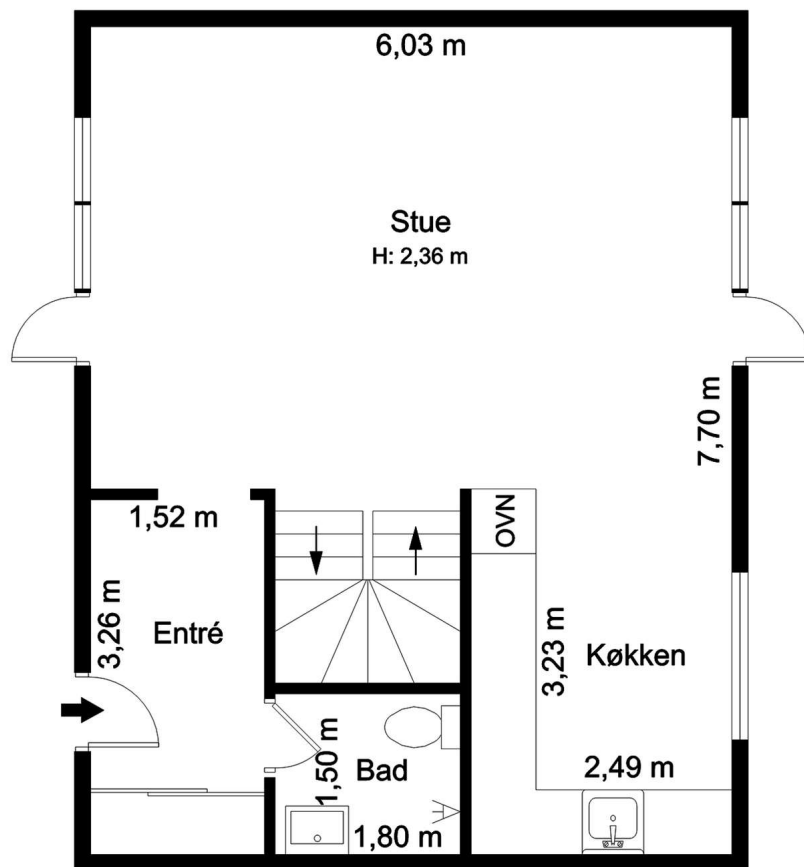
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

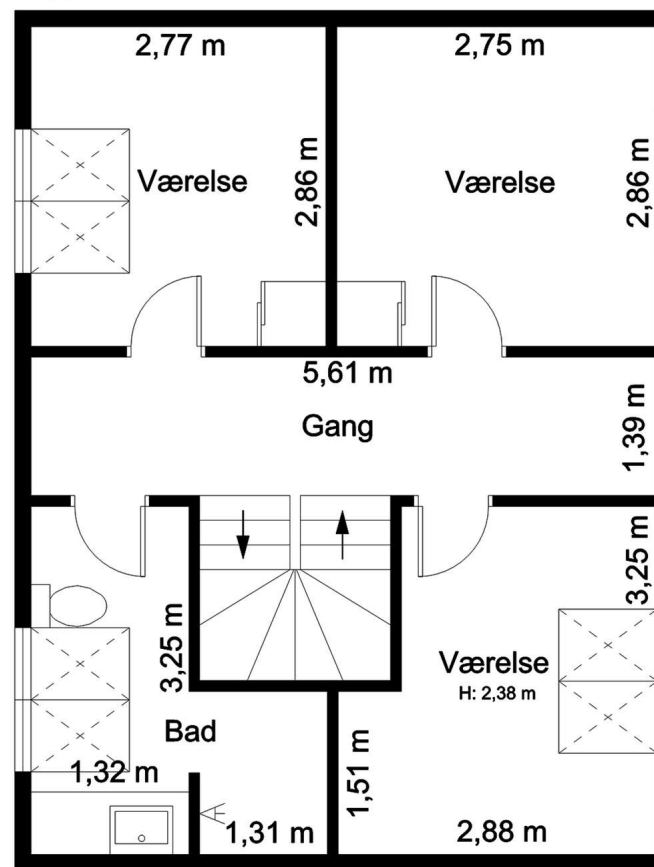
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Stueplan



1. Sal



vejledende tegning uden ansvar

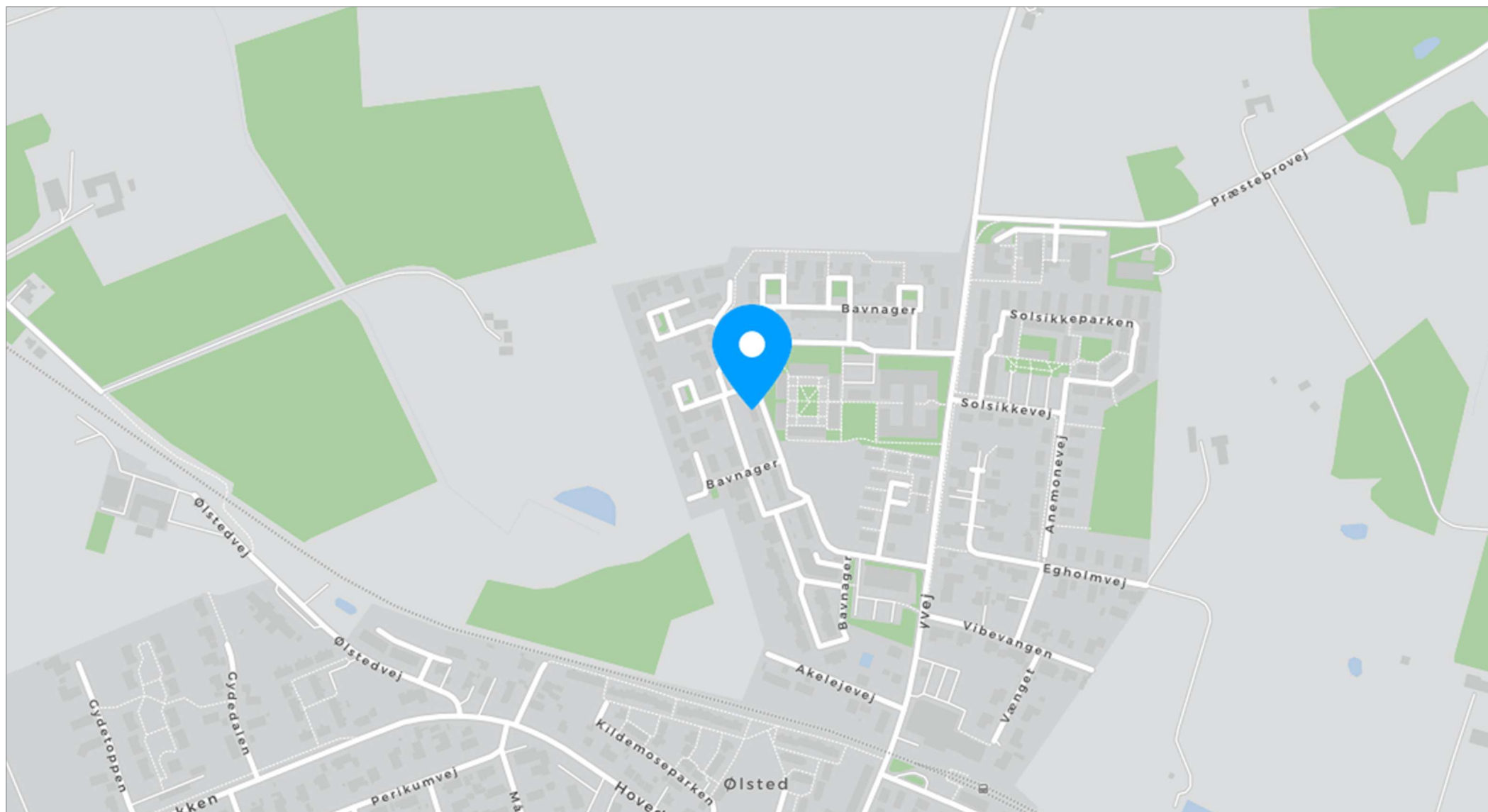




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Kort



OL
BOLIG
OLSEN & LOHSE

**VALGET ER DIT, SÆT DIT X DET RIGTIGE
STED NÅR DU SKAL SÆLGE DIN BOLIG.**

OL BOLIG · MØLLEVANGSVEJ 2C · 3360 LISELEJE

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER I HALSNÆS

OL-Bolig er din uafhængige ejendomsmægler.

Vi er grundlagt på værdier som ærlighed, integritet og professionalisme. Vi har til sammen over 50 års erfaring med salg af ejendomme.

Vi er begge bosiddende på nordkysten og for os er arbejdet med ejendomshandel en livsstil, som vi holder meget af og glæder os til hver eneste dag.

Vores kultur er præget af en god oplevelse for kunden. Hos os får du en personlige service fra start til slut, samt et team med stort lokalkendskab i Halsnæs og den øvrige del af Nordsjælland.

Med stort lokalkendskab er det os en kæmpe glæde og hjælpe vores kunder med at sælge og finde deres Drømmebolig.

Vi glæder os til at hjælpe dig med salget af din bolig.

Du altid velkomme til at kontakte os på telefonen eller kigge forbi vores kontor i Asserbo Krydset.

OL-Bolig ApS

Møllevangsvej 2c, 3360 Liseleje

28155454

kontor@ol-bolig.dk

ol-bolig.dk



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk