

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: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus på dobbeltgrund

Det er kort fra skov, strand og sommerliv, at I støder på dette sommerhus, som tilbyder de skønneste rammer om jeres kommende ferier. Ejendommen emmer af autentisk sommerhushygge, og med to værelser kan I snildt invitere overnattende gæster. Den opvoksede grund er stor nok til at den kan deles i to matrikler. Beliggenheden i Asserbo placerer jer også nær Asserbo Plantage, Tisvilde Hegn, badestrand, Liseleje samt Tisvildeleje, for bare at nævne nogle af højdepunkterne.

Den overdækkede terrasse foran stuen bliver et af sommerens samlingspunkter, når I fuldender de lune aftener med hyggelige snakke om dagens oplevelser. Haven er nem og grøn med god plads til afslappende stunder, måltider under åben himmel og aktiviteter for store og små.

Netop terrassen tilgås direkte fra køkkenet, så hus og have bindes godt sammen, når den varme sæson starter. Foruden det charmerende sommerhuskøkken får I en stue i to afsnit, så I kan dække langbordet eller få plads til de bløde møbler.

Huset har to værelser, så der er fint med plads til både børnefamilien og jer, der vil have besøg i sommerhuset. Endelig har I et badeværelse med brus og plads til vaskefaciliteter.

I vil falde for naturen her på egnen, hvor Arresø, Danmarks største sø, er tæt på, ligesom der er ganske fantastisk i Asserbo Plantage eller Tisvilde Hegn, hvor I kan gå lange ture under trækroneerne. Nordsjællands populære badebyer og strande er også en del af nærområdet, så det er oplagt med en dag ved vandet i Liseleje eller måske en tur til Tisvildeleje. Der er også både golfbane, mountainbikeruter, spisesteder og indkøbsmuligheder i området.

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.

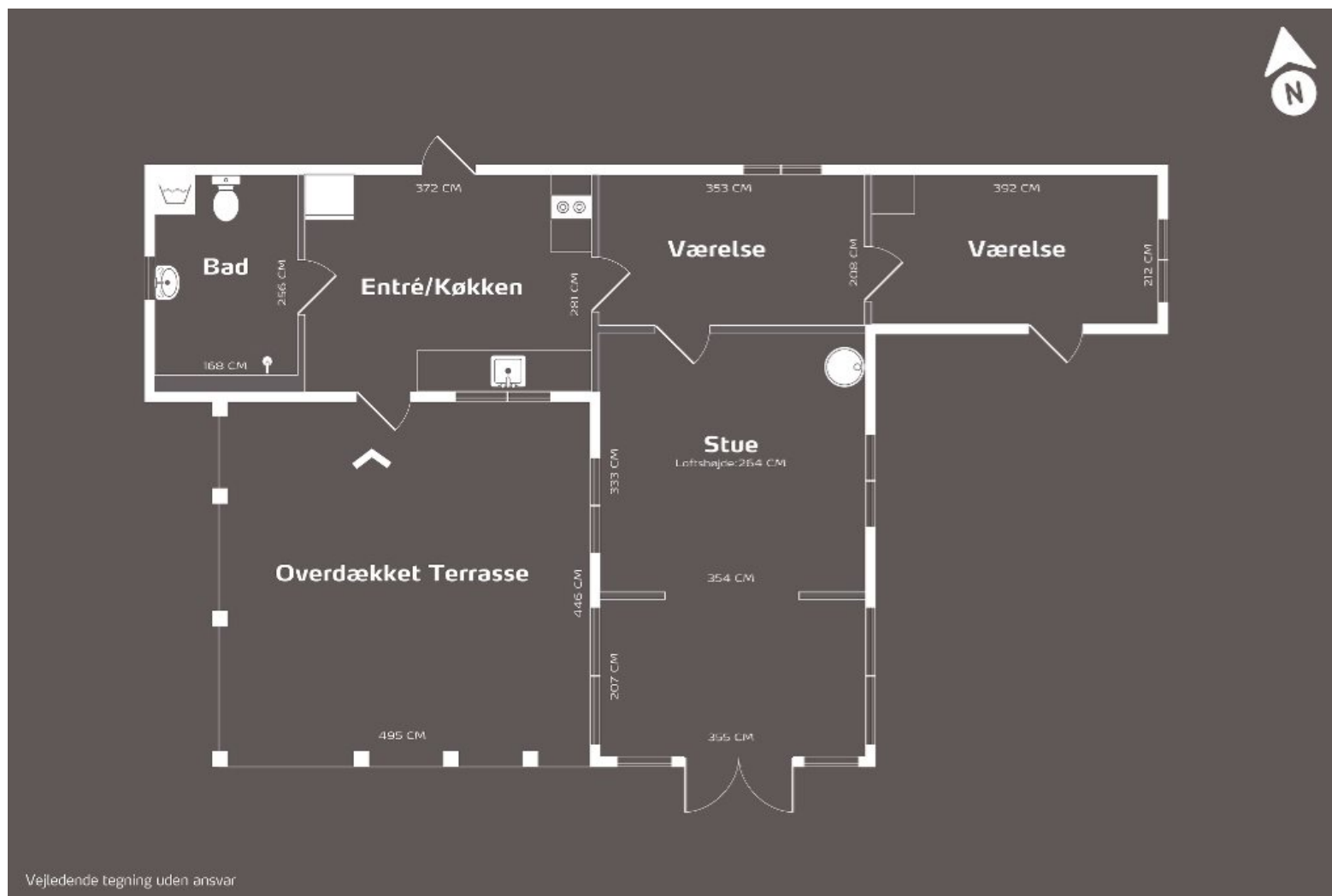
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025



Adresse: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025



Adresse: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025



Adresse: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 6au Karsemose By, Vinderød
BFE-nr.: 2297404
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør:	4044 m ²
- heraf vej:	730 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.11.1952 Vedtægt for landvindingslaget Karsemosen

Kommuneplan/rammeområde 2.S3

Kommuneplan 2021

Spildevandsplan 2022-2032

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.837.000,00
Grundværdi: 2.351.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.469.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.880.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Komfur mærke:

type: Vaskemaskine (ikke tilsluttet afløb) 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: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

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.

Adresse: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 04-X0002178
 Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.494,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 20.501,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.579,27	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.088,75	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 414,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 36,81	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Landvindingslaget Karsemosen 2025	kr. 1.916,15	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.031,54	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.885 md./ 118.624 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.861 md./ 94.329 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: 3.5.2025. 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: Moseengen 1, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 1.750.000

 Sagsnr.: 04-X0002178
 Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 3.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	349.847,82	349.847,82	261.661,68	DKK	0,50	15.599,35	25,92	8.08				