

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: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003240
Ejerudgift/md.: kr. 630

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Så er der mulighed for at bygge drømmesommerhuset på en unik fritidshusgrund med en attraktiv beliggenhed i 2. række til fjorden.

Grunden er beliggende for enden af lukket ved i den nordvestlige del af Kulhuse. Fra toppen af grunden oplever man nærheden til fjorden og beliggenheden i 2. række til fjorden. Udover et fint kig, har man kort gåafstand til fjorden og en ugeneret placering.

Kulhuse er et sommerhusområde med skøn natur, skov, 2 fjorde og flere stier med mulighed for gå- og løbeture.

Grunden er ikke byggemodnet.

Skal grunden være jeres, så kontakt os allerede i dag!

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.

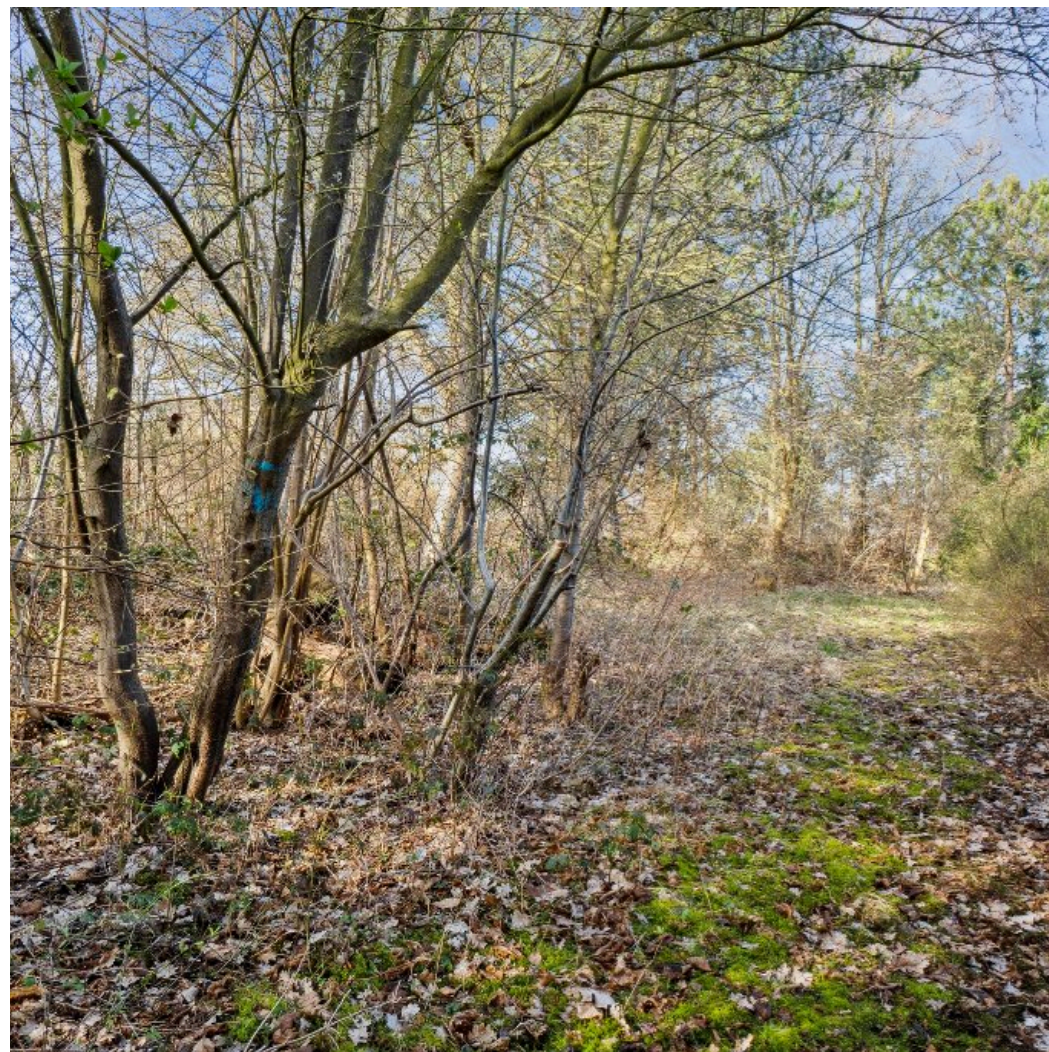
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Hougaard

Adresse: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003240
Ejerudgift/md.: kr. 630

Dato: 30.4.2025



Adresse: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000		Sagsnr.: 02-X0003240 Ejerudgift/md.: kr. 630	Dato: 30.4.2025
Ejendomsdata: Ejendommen Må benyttes til: Fritidsgrund Kommune: Frederikssund Matr.nr.: 3eu Bakkegårde, Dråby BFE-nr.: 2232925 Parcel nr.: Zonestatus: Sommerhusområde Vand: Køber lægger selv ind. Vej: Privat fælles Kloak: Køber lægger selv ind.		Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 761.000,00 Grundværdi: 107.000,00 Grundlag for grundskyld: 107.000,00 Arealer Grundareal udgør: 1200 m ²	Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger: Servitutter: 12.5.1949 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 5.6.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1.8.1950 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen. Grundejerforening: Ja Navn: Grundejerforeningen Hornsved Pligt til medlemskab: Ja Sikkerhed til foreningen: Nej Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Andre forhold af væsentlig betydning: Fortidsmindebeskyttelse: Der er på ejendommen registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer, idet fortidsmindet afkaster en beskyttelseszone på 100 m. Ejendommen ligger inden for den beskyttelseszone. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer, herunder at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. ... Fortsættes på side 5			

Adresse: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003240
Ejerudgift/md.: kr. 630

Dato: 30.4.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber undersøger selv.

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

 Sagsnr.: 02-X0003240
 Ejerudgift/md.: kr. 630

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld Boligskat 2025 - anslået	1.027,20	Kontantpris/udbetaling	995.000,00
Genbrugsordninger mv. 2025	5.055,00	Tinglysningsafgift	1.660,00
Grundejerforening, anslået 2025	1.477,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	7.850,00
		I alt	1.004.510,00
Ejerudgift i alt 1. år:	7.559,70	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.040 md./ 72.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.707 md./ 56.489 år v/ 26,76 %

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: 30.4.2025. 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

Adresse: Strandvej 95A, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003240
Ejerudgift/md.: kr. 630

Dato: 30.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.