

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: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt og opdateret fritidshus i Evetoft

Lad ferierne udspille sig i dette fine sommerhus, der siden 2020 er opdateret på tværs af bl.a. tag, varmepumpe og brændeovn. Hver eneste af de 47 kvadratmeter emmer af hygge og afslapning, og takket være markante vinduespartier er det nemt at følge med i havens skiftende farver. Grunden er desuden stor og skøn, og fra matriklen er der under tre kilometer til såvel vandkanten som togstationen.

En grund på 1.209 kvadratmeter står klar med alle de rette faciliteter. Sommeren kan således tilbringes på egen matrikel, hvor der er frit valg mellem overdækkede arealer og fuld sol. Terrassen er anlagt i forlængelse af opholdsrummet, og indbyder til frokost i det fri.

I træder indenfor i et højloftet og herligt hus, der skiller sig ud fra mængden på bedst tænkelig vis. Her er der potentiale for at skabe ferieminder i fællesskab, da køkken, alrum og stue er forenet i ét og samme rum. Grundens træer og buske fylder udsigten fra de vældige vinduer.

To værelser og et badeværelse er alt, I behøver, for en god nats søvn og et frisk bad den kommende morgen. Badeværelset har desuden ovenlysvindue og separat bruseafsnit.

Matriklen ligger i Evetoft, der udmærker sig ved nærheden til både Frederiksværk, Liseleje og Hundested. Der er således masser af ting at tage sig selv, hvad end I trænger til en strandtur, et visit på havnen eller at mærke sommerstemningen i byernes kerne. Togforbindelse tilgås i Melby.

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.

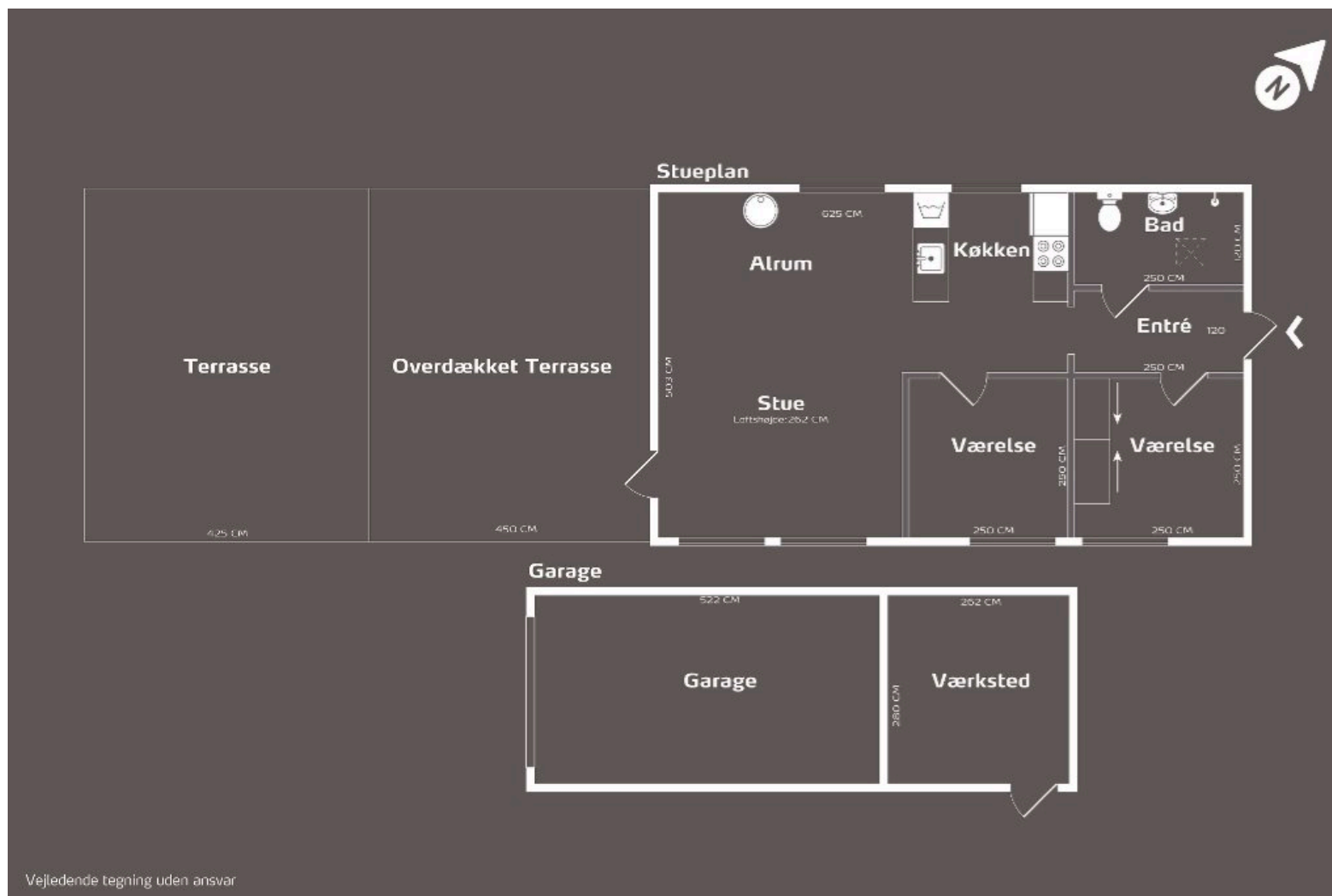
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025



Adresse: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025



Adresse: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025



Adresse: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 3el Evetofte By, Melby
BFE-nr.: 2281979
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Grænser op til privat fællesvej og offentlig vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme (Luft/luft varmepumpe)
Opført/ombygget år: 1970 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 950.000,00
Grundværdi: 539.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 760.000,00
Grundlag for grundskyld: 431.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1209 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	47 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	47 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.5.1966 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
24.5.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Lokalplan 01.32 + tillæg nr. 1
Kommuneplan/rammeområde 1.S16
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Evetofte
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: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur (induktion) mærke: Voss
type: Vaskemaskine mærke: Blomberg
type: Mikroovn mærke: Wasco
type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch

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: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025

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: Elvarme (Luft/luft varmepumpe)
"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens 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 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.

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.

Adresse: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
 Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.876,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.700,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.406,46	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.488,80	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 1.205,94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 37,83	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen Evetote 2025	kr. 500,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.215,03	

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.286 md./ 75.426 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.997 md./ 59.966 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: 12.4.2025. 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: Frederik Jensensvej 5, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 04-X0002438
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 12.4.2025

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: