

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: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Charmierende fritidshus centralt i Kulhuse

På et lukket vænge centralt i Kulhuse finder I dette fine fritidshus. Huset udstråler en velkendt, klassisk charme, og der er tilmed mulighed for at sætte jeres eget aftryk på rammerne, så alt bliver lige efter jeres ønsker og behov. Udenfor venter en stor grund med gamle træer og gode solforhold. Taget er desuden af nyere dato. Velkommen til.

Grunden på 1.415 kvadratmeter er anlagt med en masse skøn beplantning, som har fået lov at vokse sig stor og frodig. Omgivelserne er således pæne og behagelige, når I sidder på fliseterrassen og nyder solen fra syd, øst og vest.

Facaden er rød, og vinduesrammerne er hvide. Udtrykket er kendt og elsket, og de positive takter fortsætter indenfor, hvor atmosfæren emmer af ro og afslapning. I husets ene ende ligger køkkenet med terrasseadgang, mens stuen og udestuen venter i modsatte retning. Hjemmet fremstår lyst og indbydende, og der er desuden fine chancer for at sætte jeres aftryk på interiøret.

To værelser og et badeværelse finder I også under samme tag, og her er den hyggelige stil fortsat ufortrødent. Vinduerne lukker gavmilde mængder dagslys ind, og I har samtidig rig mulighed for at nyde udsynet til havens beplantning.

Adressen placerer jer midt i Kulhuse på et roligt, lukket vænge. Herfra er der under en kilometer til vandkanten, hvor mange sommerdage tilbringes. Der er heller ikke meget mere til Nordskovens grønne, rolige omgivelser, og ferierne fyldes således nemt med smukke naturoplevelser. I finder den nærmeste Brugsen efter en kort cykeltur.

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: Jens Hougaard

Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

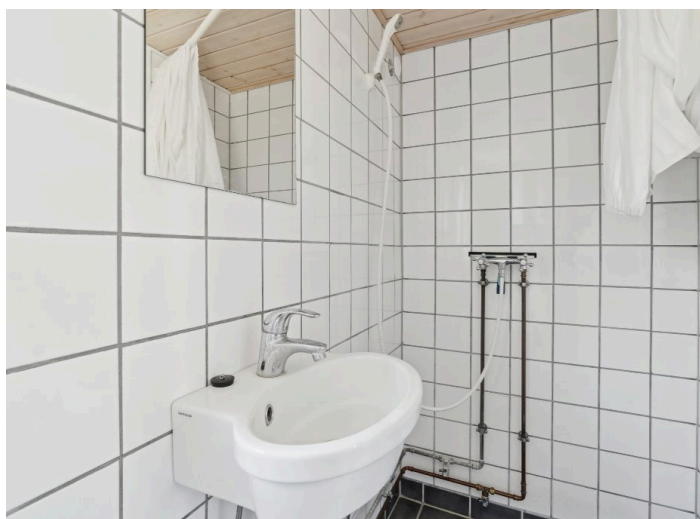
Dato: 13.5.2025



Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

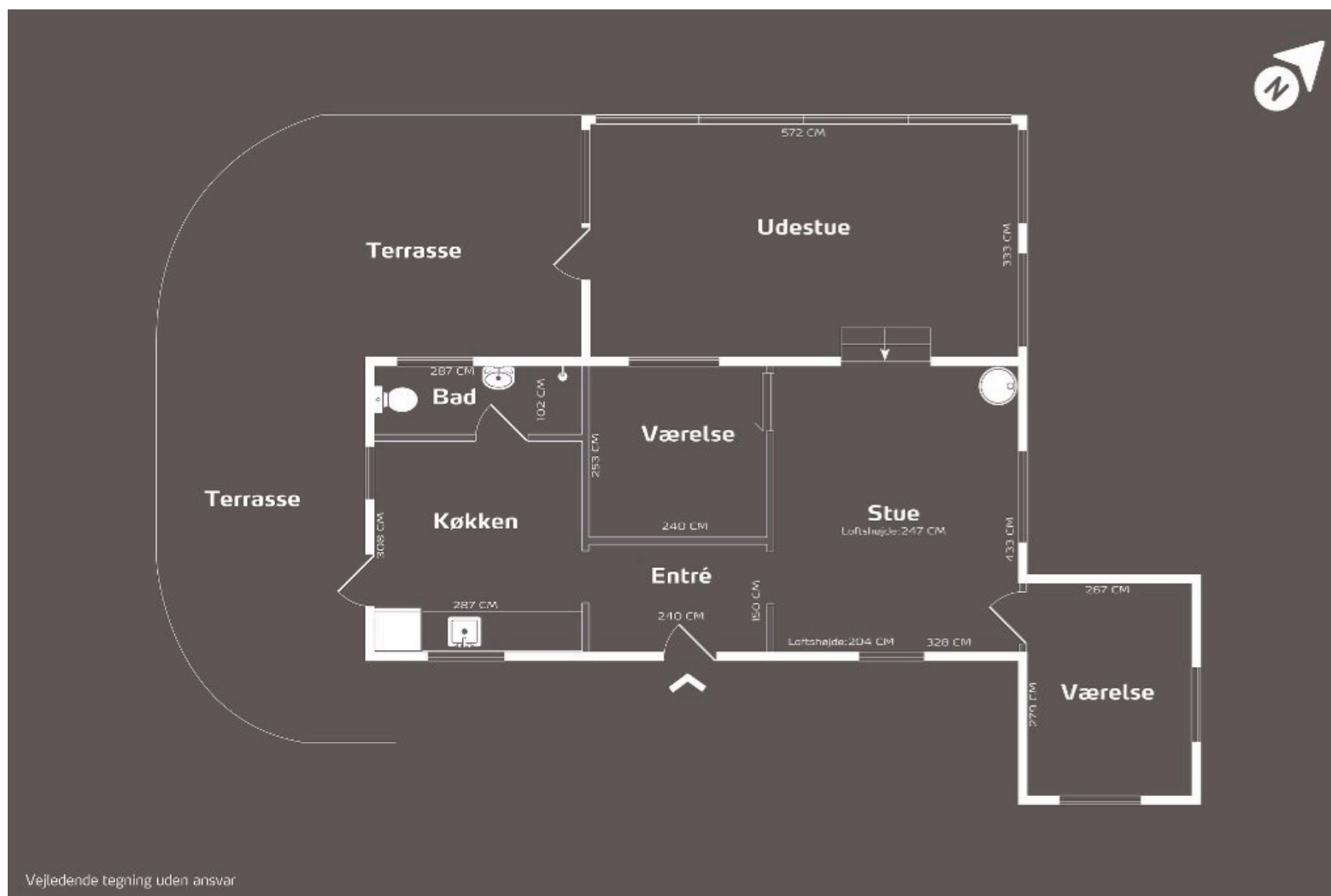
Dato: 13.5.2025



Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025



Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 17k Barakkerne, Dråby
BFE-nr.: 2235401
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.089.000,00
Grundværdi: 742.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 871.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.089.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1415 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	48 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.5.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Varmeplan: Individuel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Fiskergården
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: Miniovn mærke:

type: Køle-/fryseskab mærke:

Hårdehvidevarer medfølger - dog uden garanti.

Skabe i værelser medfølger.

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: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Branforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug 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: 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:

BBR:

Udhusene og udestuen fremgår ikke af BBR.

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.

Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: 02-X0003299
 Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.443,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 7.123,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.471,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 68,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.450,00
Skorstensfejer 2025	kr. 422,79	I alt	kr.	1.109.921,50
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00			
Grundejerforening	kr. 1.000,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 4.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.112,13			

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: 6.258 md./ 75.093 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.965 md./ 59.575 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: 13.5.2025. 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

Adresse: Søhestevej 13, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003299
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 13.5.2025

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: