

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: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Stort sommerhus fra 1996 på kæmpe grund i smukke omgivelser

På denne enestående beliggenhed i det eftertragtede Asserbo finder man dette eksklusive fristed. Hvis man går og er lidt travl og stresset i hverdagen, falder man straks til ro når man kører ad grusvejene ind i skoven og nærmer sig ejendommen. Fra skellet skal man køre yderligere 60-70 meter på sin egen grund før man er ved huset. De 11.266 m² grund ligger som opvokset naturgrund med flotte gamle træer og fuldstændig ugeneret fra alle omkringliggende ejendomme. Dette er absolut en perle for alle, der trænger til at få "ladet sinde batterier op", eller finde inspiration i naturen, samtidig med at man har alt den luksus man kan tænke sig i det store fritidshus.

Luksus sommerhuset indeholder: Stort klinkebelagt bryggers med vaskemaskine. Kæmpe opholdsstue med plankegulve, loft til kip og brændeovn. Fra stuen er der udgang til en stor overdækket terrasse med åben pejs. Fra terrassen kan man se ud over grunden, og hvis man er heldig kommer der et dådyr forbi via en af de mange dyreveksler der løber rundt på grunden. I forbindelse med stuen ligger køkken/alrummet der indeholder alt hvad hjertet begærer af hårde hvidevarer. Desuden er her endnu en stue/herreværelse med brændeovn og udsigt over grunden. 2 flotte badeværelser - begge med bruseafsnit. Det ene er virkelig stort, og med en hel spaafdeling - ægte wellness. Endvidere er her 4 store soveværelser med skabe.

Denne ejendom er virkelig en ener, der ikke bare skal ses, men opleves!

Vigtig information:

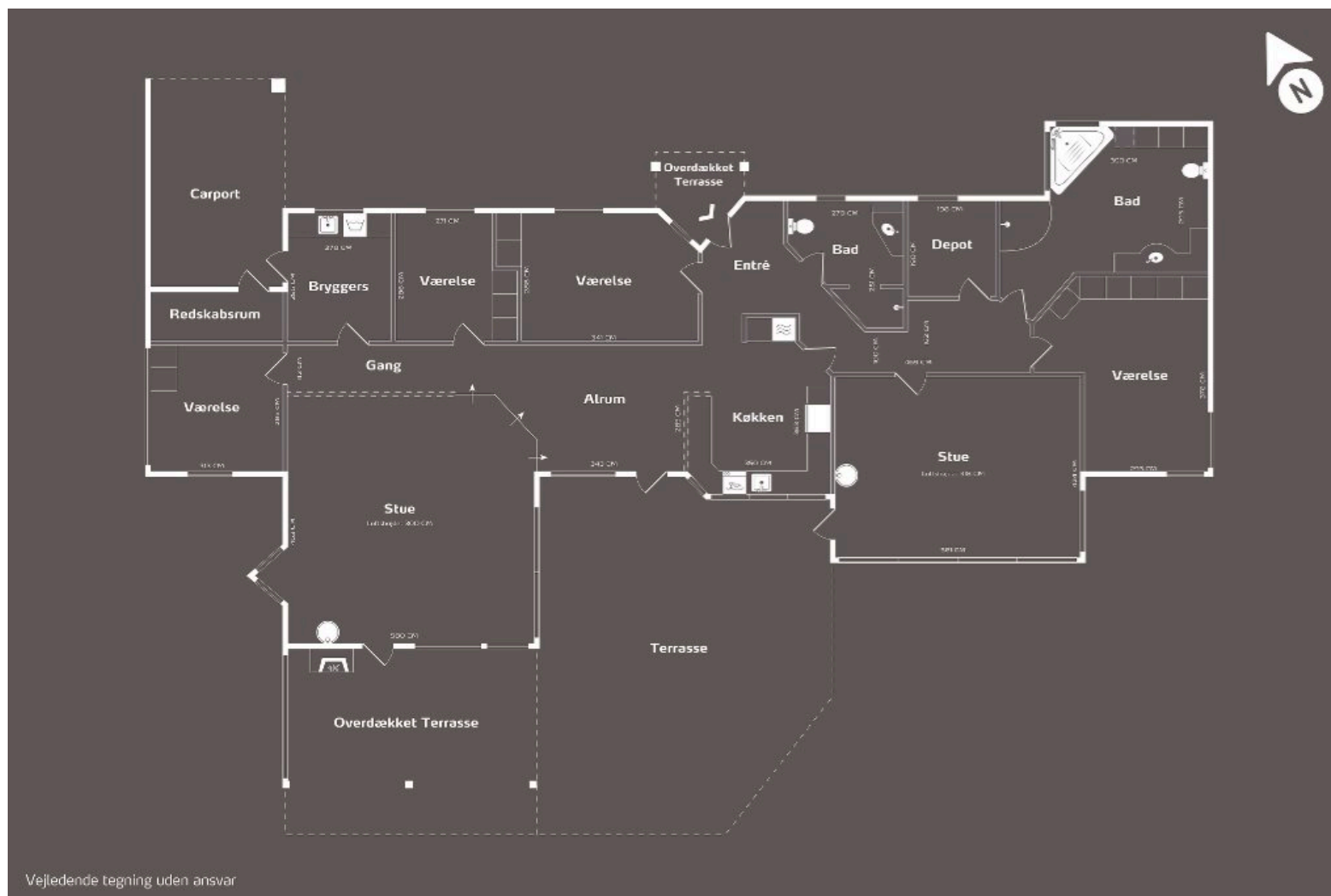
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

Sagsnr.: 04-X0002290
Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025



Adresse: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
Ejerudgift/md.: kr. 5.285

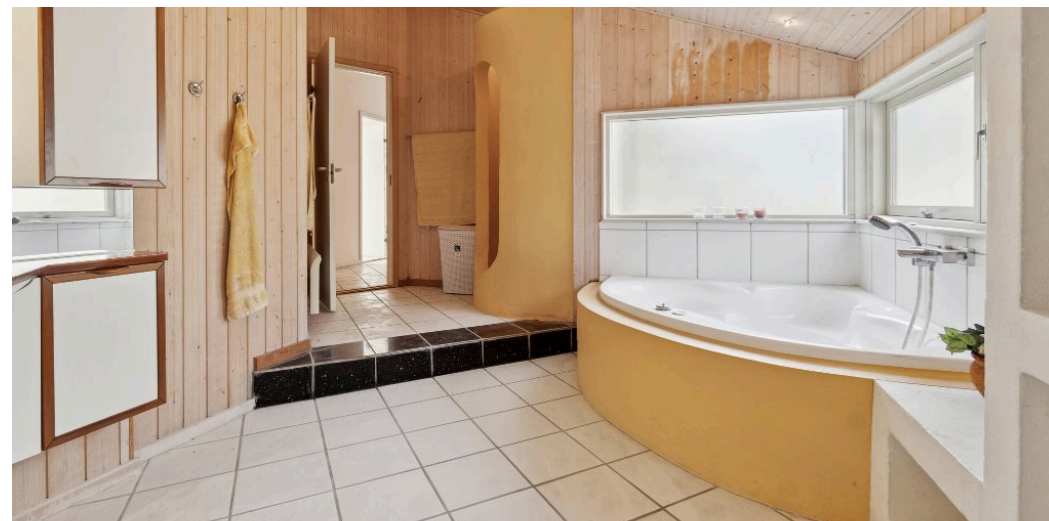
Dato: 29.4.2025



Adresse: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025



Adresse: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidshus
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 80be Melby By, Melby
 BFE-nr.: 2287339
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.447.000,00
 Grundværdi: 3.229.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.157.600,00
 Grundlag for grundskyld: 2.583.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 11266 m²
 - heraf vej: 28 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 211 m²
 -heraf Carport 16 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 195 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.6.1861 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 12.6.1861 Dok om vej mv, gangsti mv
 24.2.1920 Dok om vej mv
 28.1.1928 Dok om færdselsret mv
 13.3.1967 Dok om færdselsret mv
 7.9.1968 Dok om færdselsret mv
 1.6.1977 Dok om gangsti mv
 25.7.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 12.12.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Lokalplan 02.22
 Kommuneplan/rammeområde 2.S3
 Kommuneplan 2021
 Spildevandsplan 2022-2032
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Electrolux

type: Emhætte mærke:

type: Kogeplade mærke: Bosch

type: Ovn mærke: Bosch

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

type: Vaskemaskine mærke: Siemens

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: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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.

Brændeovnene er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnene skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 04-X0002290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 26.303,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 28.157,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.044,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.088,80	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 758,14	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 73,52	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.425,22	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.580 md./ 402.959 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.711 md./ 320.537 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: 29.4.2025. 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: Vesterledsvej 13, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 04-X0002290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.285

Dato: 29.4.2025

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:
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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.186.000,00	1.186.000,00	1.166.668,20	DKK	4,00	47.105,18	30,00	6.22	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.142.655,27	1.142.655,27	944.690,24	DKK	0,50	74.346,15	17,00	6.93	0			