

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: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus nær fjord og skov

Ganske tæt på både Nordskoven og Roskilde Fjord finder I dette charmerende sommerhus, som ligger i det hyggelige sommerhusområde Kulhuse. Boligen har en autentisk sommerhusstil, og planløsningen fordeler sig over et værelse, et toilet, et køkken og en stue, som suppleres af et annekset med mange muligheder. Hertil får I en dejlig grund med masser af plads til afslappende stunder. Grunden er på 813 kvm, og takket være den nemme græsplæne er den utrolig let at passe. Meget af haven er omkranset af hæk, og mellem huset og annekset ses en fliseterrasse med delvis overdækning, hvor I kan nyde sommerlivet i fulde drag.

Indenfor venter jer en virkelig hyggelig sommerhusstemning med træpaneler og loftbjælker. Køkkenet har hvide fronter med fine opbevaringsløsninger, og i stuen strømmer solen gavmildt ind gennem de mange vinduer og terrassedøren.

Værelset ligger i forlængelse af stuen, mens toilettet er placeret praktisk ved entréen. Endelig bliver I også glade for annekset, der giver jer endnu flere indretningsmuligheder.

Med en beliggenhed som denne bliver I en del af et roligt og trygt sommerhuskvarter, og fra denne adresse er der gåafstand til både Roskilde Fjord og Nordskoven. Begge naturskønne områder indbyder til rekreative udflugter året rundt, og I har ikke mere end et kvarters cykeltur til indkøbsmuligheder, som I finder midt i Kulhuse.

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: Palle Bronée

Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025



Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025



Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

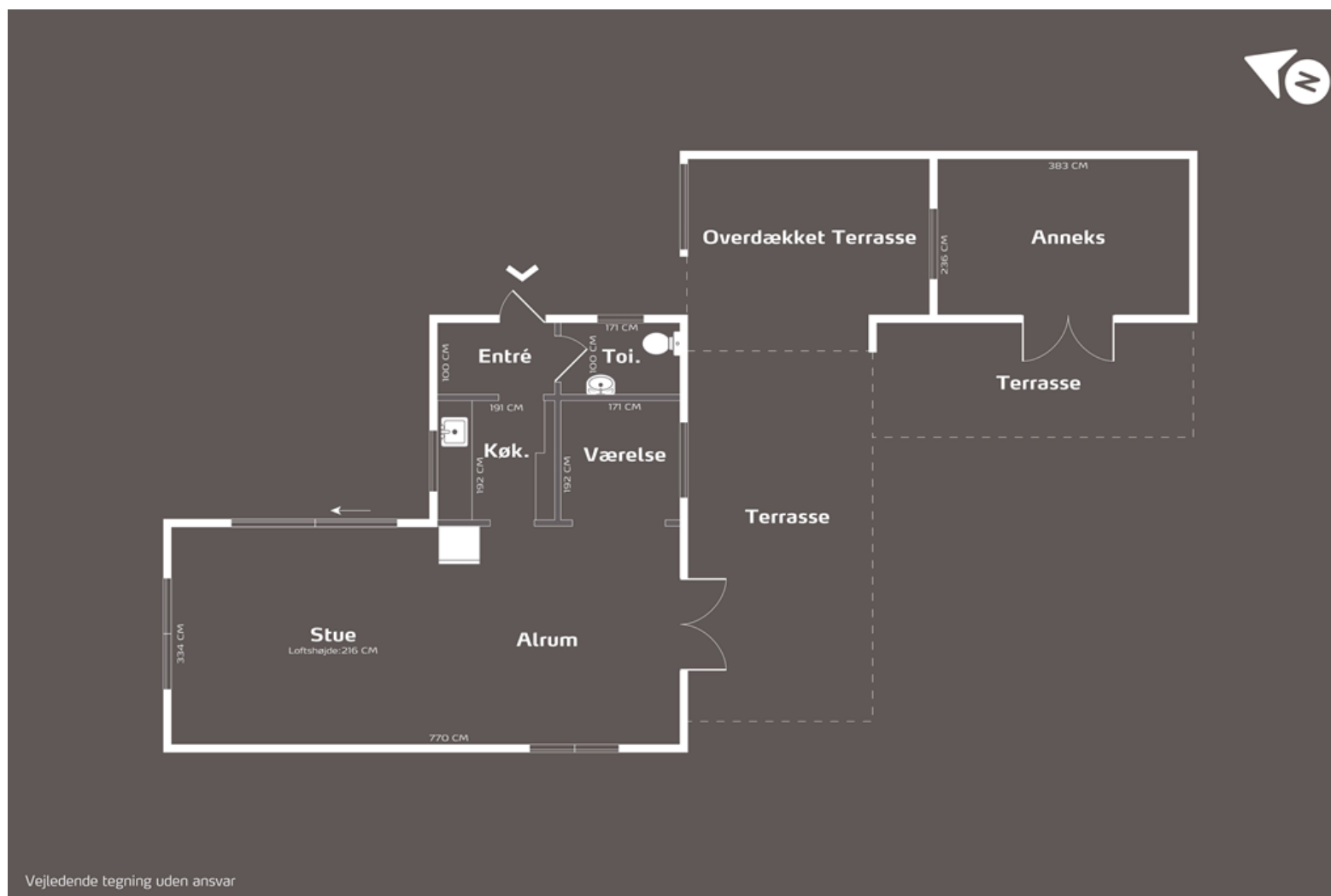
Dato: 16.5.2025



Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025



Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 6bø Barakkerne, Dråby
BFE-nr.: 2234853
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til samletank
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1965 / 1995

Arealer*

Grundareal udgør:	813 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:	6 m ²
-heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 460.000,00
Grundværdi: 174.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 368.000,00
Grundlag for grundskyld: 139.920,00

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer 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.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.3.1939 Dok om medlemskab af Elektricitetfore mv, Resp lån i off midler
3.1.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.8.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
17.1.2025 Servitut om medlemspligt - Kulhuse Øst Kystbeskyttelseslag

Varmeplan: Individuel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sælvig
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed til grundejerforening:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal tinglyses sikkerhed til grundejerforeningen i form af pantebrev stort kr. 20.000,00 med 1. prioritet i ejendommen.

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

Adresse: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 02-X0003330
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.876,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.125.000,00
Grundskyld 2023	kr. 4.579,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 145,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.650,00
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	1.140.150,00
Grundejerforening anslået	kr. 1.200,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 4.850,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.705,80			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering
 Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.410 md./ 76.920 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.086 md./ 61.035 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: 16.5.2025. 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: Ved Vigen 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris Kontantpris: kr. 1.125.000	Sagsnr.: 02-X0003330 Ejerudgift/md.: kr. 1.475	Dato: 16.5.2025
---	---	-----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen.
--	---

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	Kontantlån				DKK	3,67			0				