

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: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende fritidshus i Asserbo

I kommer aldrig til at kede jer, når I holder ferie i Asserbo, hvorfra I kan cykle til en af landets bedste badestrande i Liseleje eller smutte til den flotte natur omkring overdrevet og plantagen. Der er også mulighed for at tilbringe en solrig dag hos Asserbo Golf Club, ligesom der venter jer en hel masse andre oplevelser i det populære sommerhusområde. Netop jeres sommerhus er også noget for sig, for her får I virkelig meget charme og autentisk stemning, mens to værelser + anneks giver plads til børnefamilien eller overnattende gæster.

I vil sætte pris på udestuen, når sommerregnen melder sin ankomst, men der er også rig mulighed for at sætte jer under åben himmel og nyde solen. Haven er nem at holde med beplantning, der bidrager til den dejlige stemning, og I har desuden et hyggeligt anneks og en carport til bil og cykler.

Sommerhuskøkkenet har den helt rette fremtoning for et ældre, hyggeligt sommerhus, og det er dejligt med åben forbindelse til stuen, så I kan snitte grøntsager, mens I snakker med resten af familien om dagens oplevelser. I stuen er der desuden plads til både et spisebord og de bløde møbler, mens havedøren frister jer til at tage aftensmaden med udendørs.

Der er to værelser i sommerhuset, og det mindste er perfekt til køjesengene, mens det store har egen havedør. Annekset er placeret i den modsatte del af grunden, så gæsterne får ro og fred. Endelig er det lækkert med bruseniche i badeværelset, så I kan tage et hurtigt skyl efter strandturen.

Asserbo er et efterspurgt ferieområde, der ligger attraktivt lige op ad Liseleje, hvor I vil falde for sommerens liv og strandens gode badeforhold. I har kun 500 meter til indkøb, så det er også let at hente forsyninger. Samtidig er der overdrevet og plantagen, hvor den smukke natur er oplagt til en vandretur med madpakker i rygsækken og kameraet klar til at forevige de unikke naturoplevelser. Til stranden er der 2 km., hvor I på vejen kan nyde godt af Liselejes pulserende sommerliv.

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.

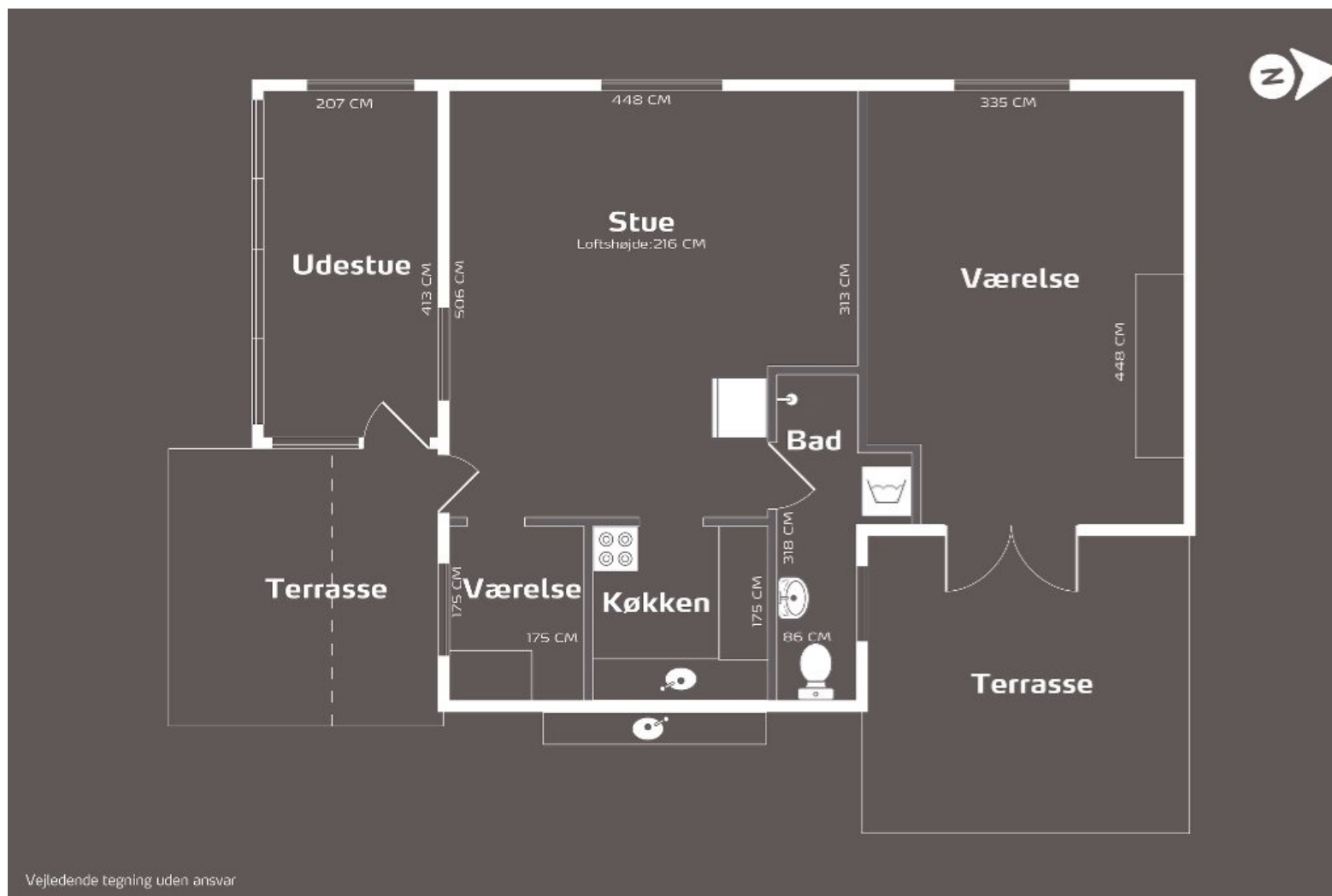
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025



Adresse: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025



Adresse: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025



Adresse: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 29t Melby By, Melby
BFE-nr.: 2286567
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1945 / 2005

Arealer*

Grundareal udgør:	999 m ²
- heraf vej:	23 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	53 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	53 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
-heraf Carport	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.10.1996 Lokalplan nr. 01.13
Lokalplan 01.13
Kommuneplan/rammeområde 1.B4
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.504.000,00
Grundværdi: 1.412.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.203.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.129.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Wasco
type: Komfur mærke: Vagor
type: Køle-/fryseskab mærke: Vagor

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: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
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

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.

Forureningsstatus:

Matrikel status: Udgået efter kortlægning.

Adresse: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
 Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.136,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.313,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 2.329,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 4.088,75	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 41,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.908,47	

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.957 md./ 95.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.327 md./ 75.925 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: 19.4.2025. 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: Annasvej 5, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 04-X0002090
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 19.4.2025

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: