

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: Helsingevej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Moderne fritidshus beliggende mellem Tisvilde og Liseleje

Dette lækre og moderniserede fritidshus stod færdigt i 2024. Dermed er det helt klar til at danne base for jeres kommende ferier og weekender. Amerikansk 'country-style' møder dansk sommerhusstemning på de 115 stilrene kvadratmeter, som inkluderer et køkken i åben forbindelse med den rummelige stue, tre værelser, et badeværelse og to depotrum. Derudover er grunden helt fantastisk og privat med flere hyggelige terrasseområder, hvor I kan slappe af og bruge tiden sammen.

Ejendommen fremtræder charmerende med sin klassiske, svenskrøde træfacade, der nydeligt komplementeres af hvidsprossede vinduespartier og det sorte tag. I 2024 blev også udearealerne beriget med terrasseområder med vildmarksbad og udebruser, så I får helt fortrinlige rammer, når I opholder jer udenfor. Der er terrasser mod flere verdenshjørner, så I altid kan nyde solens stråler eller den svalende skygge. Om aftenen skaber den gennemtænkte udendørs belysning hygge og stemning. Indenfor betages I straks af det kipførte loft, der skaber en rummelig atmosfære, mens vinduespartierne sørger for at dagslyset kan strømme ind. Køkkenet og stuen er samlet i ét rum, hvilket giver jer de bedste betingelser for at bruge tiden sammen på tværs af madlavning i det stilrene køkken, samtaler omkring spisebordet og afslappende stunder i sofagruppen.

Sommerhusets tre værelser har alle fornuftige størrelser, således at det er muligt at indrette dem med flere sovepladser til familien og de overnattende gæster. To af værelserne ligger side om side - det ene med hems - mens det sidste findes i modsatte ende af huset sammen med badeværelset, der er yderst flot med badekar og bruseniche med regnbruser.

Beliggenheden er helt perfekt for jer, der holder af naturen, da der i området både findes sø, skov og mange vandrestier, der indbyder til gåture i dejligt selskab med familien. Samtidig er der heller ikke langt til den fineste badestrand ved Kattegat, som naturligt bliver det foretrukne udflugtsmål de lune dage, ligesom der også er korte afstande til Arresø og Tisvilde Hegn. Er det byens liv I drømmer om, er der er på samme tid nærhed til Liseleje og Tisvildeleje med spændende spisesteder og hyggelige forretninger.

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.

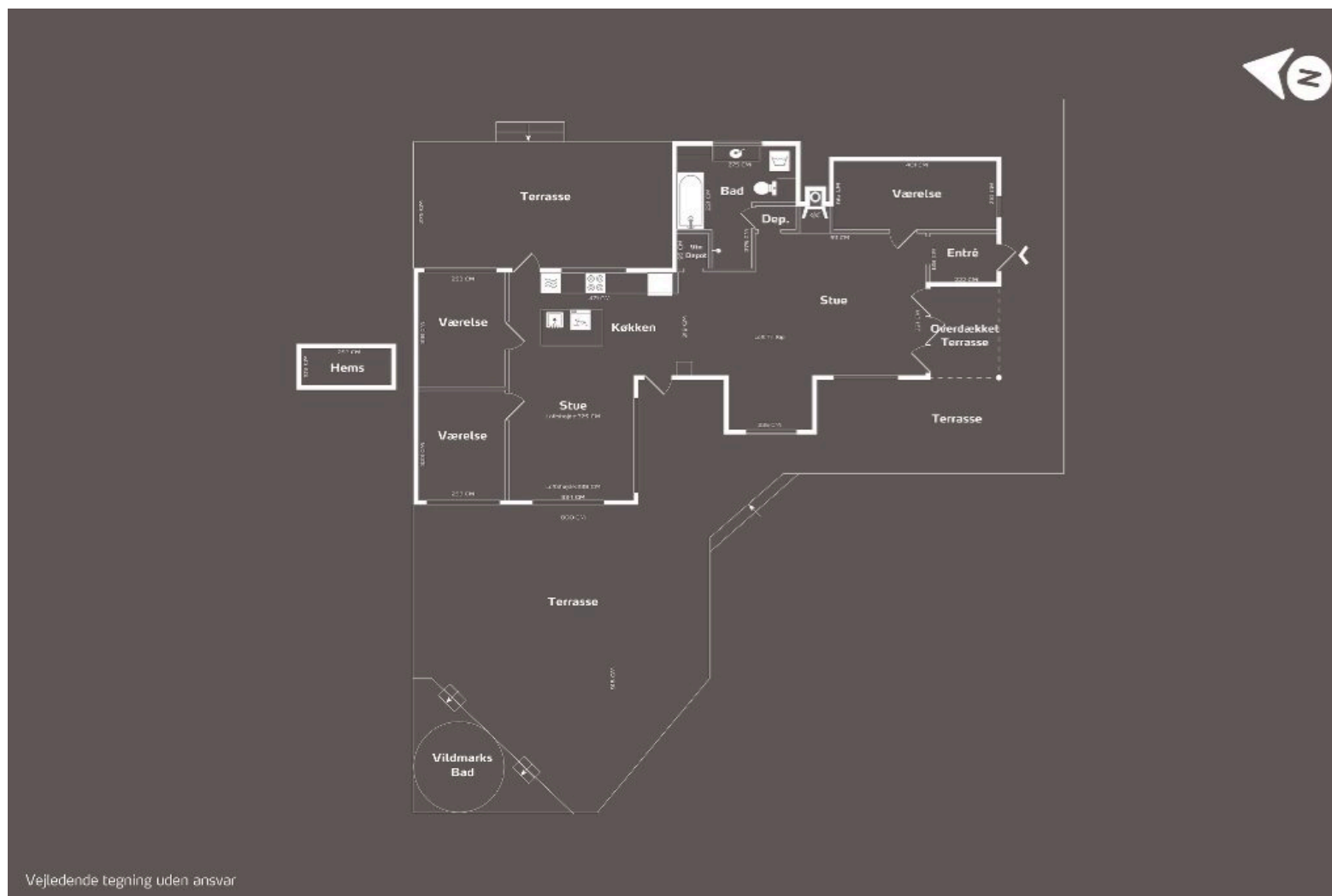
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Helsingvej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Helsingvej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

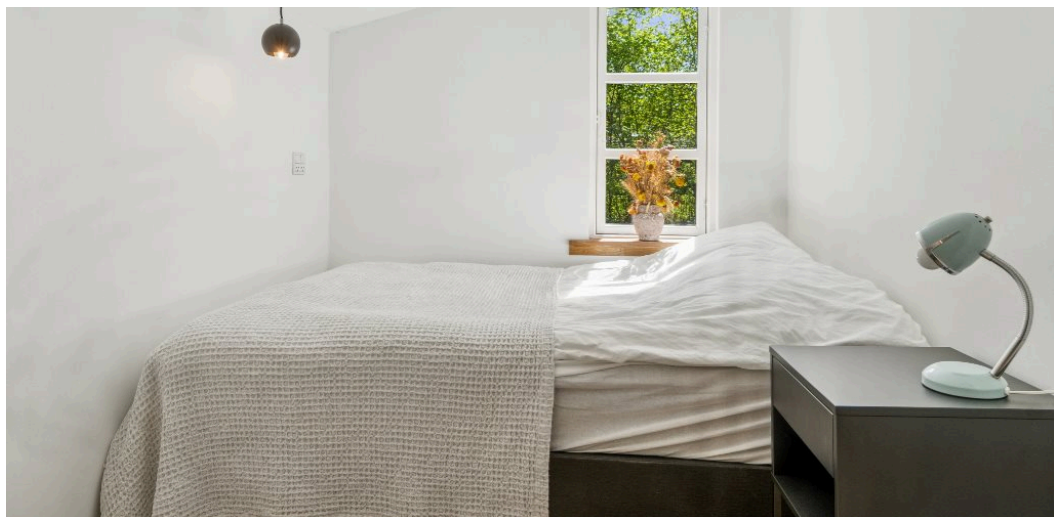
Dato: 19.5.2025



Adresse: Helsingvej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025



Adresse: Helsingevej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 6dq Karsemose By, Vinderød
BFE-nr.: 9790725
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme (Varmepumpe luft/luft)
Opført/ombygget år: 1964 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 852.000,00
Grundværdi: 836.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 681.600,00
Grundlag for grundskyld: 668.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1297 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	115 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
-heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.1.1975 Dok om adgangsbe grænsning mv Rettelig lyst 07.01.1970

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: Ovn mærke: BOSCH

type: Kogeplade mærke:

type: Køle-/fryseskab mærke: ThinQ

type: Vaskemaskine mærke: Electrolux

type: Opvaskemaskine 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: Helsingevej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (Varmepumpe luft/luft)

"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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som 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.

Adresse: Helsingevej 136, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
 Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.476,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.290,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.944,50
Husforsikring Anslået	kr. 3.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Renovation 2025	kr. 4.088,80	I alt	kr.	3.523.794,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 29,17			
Skorstensfejning 2025	kr. 747,23			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.631,36			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.684 md./ 236.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.656 md./ 187.874 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: 19.5.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Helsingvej 136, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 04-X0002137
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 19.5.2025

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: