

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: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Sommerhusgrund i det attraktive Over Dråby

Så er der mulighed for at bygge drømmesommerhuset og få dejlig beliggenhed tæt på fjorden og Jægerspris midtby!

Grunden ligger i det skønne Over Dråby, hvorfra der bl.a. er kort afstand til Isefjorden, Nordskoven og indkøbsmuligheder.

Over Dråby er et sommerhusområde med skøn natur, skov, fjord og flere stier med mulighed for gå- og løbeture.

Grunden er ikke byggemodnet.

Skal grunden være jeres, så kontakt os allerede i dag!

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: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025



Adresse: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
 Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Fritidsgrund
 Kommune: Frederikssund
 Matr.nr.: 6ft Over Dråby By, Dråby
 BFE-nr.: 2237718
 Parcel nr.:
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Offentlig
 Vej: Privat
 Kloak: Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 535.000,00
 Grundværdi: 535.000,00
 Grundlag for grundskyld: 535.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 1200 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.1.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 20.3.1980 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fjordvang
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. I form af: Ingen
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grunden er ikke byggemodnet.

Sikkerhed til grundejerforeningen Fjordvang:

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 salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber undersøger selv.

Jordbundsundersøgelse

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
 Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	5.136,00	Kontantpris/udbetaling	445.000,00
Genbrugsordninger mv. 2025	2.345,00	Tinglysningsafgift	1.660,00
Grundejerforening	955,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	4.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	8.436,00	Gebyr for oprettelse af ejerpant til GF, anslået	3.000,00
		Tinglysningsafgift; sikkerhed grundejerforening, anslået	2.050,00
		Registrering ejerskifte grundejerforening	1.875,00
		I alt	458.135,00
		Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.770 md./ 33.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.158 md./ 25.895 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: 23.5.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Birkekæret 9, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 445.000

Sagsnr.: 02-X0003292
Ejerudgift/md.: kr. 703

Dato: 23.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.