

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: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Charmende sommerhus med udsigt over området

I det populære sommerhusområde Over Dråby kan du nu overtage dette stemningsfulde fritidshus, der danner en dejlig ramme om ferierne. Inden døre fordeler en veludnyttet planløsning et åbent opholdsrum, en stue og et badeværelse, og udenfor har du fornøjelsen af et vestvendt terrassemiljø samt en hyggelig have med køn, varieret beplantning. Området ligger lige ud til Isefjord, ligesom du er tæt på Nordskoven, hvilket sikrer dig nem adgang til friluftsliv og naturoplevelser.

På lune dage er det den vestvendte terrasse, der lokker, og her kan du nyde både aftensolen og udsigten til området. Noget af terrassen er tilmed overdækket, så du kan sidde der i alt slags vejr. Læg også mærke til havens fine beplantning, hvor blandt andet farvestrålende lupiner pryder billedet.

Planløsningen rummer et pænt, lyst køkken i åben forbindelse til spisestuen, hvor langbordet arrangeres. Du får også et nydeligt badeværelse med brus og mulighed for at installere vaskemaskine.

I spisestuen er der gjort plads til, at du kan etablere et værelse i vinklen, og med en rumdeler kan du hurtigt få gjort soveafsnittet mere privat. Videre har du en rummelig og indbydende stue med brændeovn, hvor de brede vinduespartier lader dagslyset strømme frit hele dagen.

Over Dråbys fredfyldte omgivelser er kendetegnet af dejlige badestrande og smuk natur, hvor du kan opleve både frodige skovstykker og moser. Isefjords flotte arealer er altid et besøg værd uanset årstid, mens Nordskoven og Baller Mose sænker tempoet med lange gåture i det fri. I Jægerspris kan du klare indkøbene til ferien, ligesom du kan besøge Jægerspris Slot eller de forskellige butikker og spisesteder.

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: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025



Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025



Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

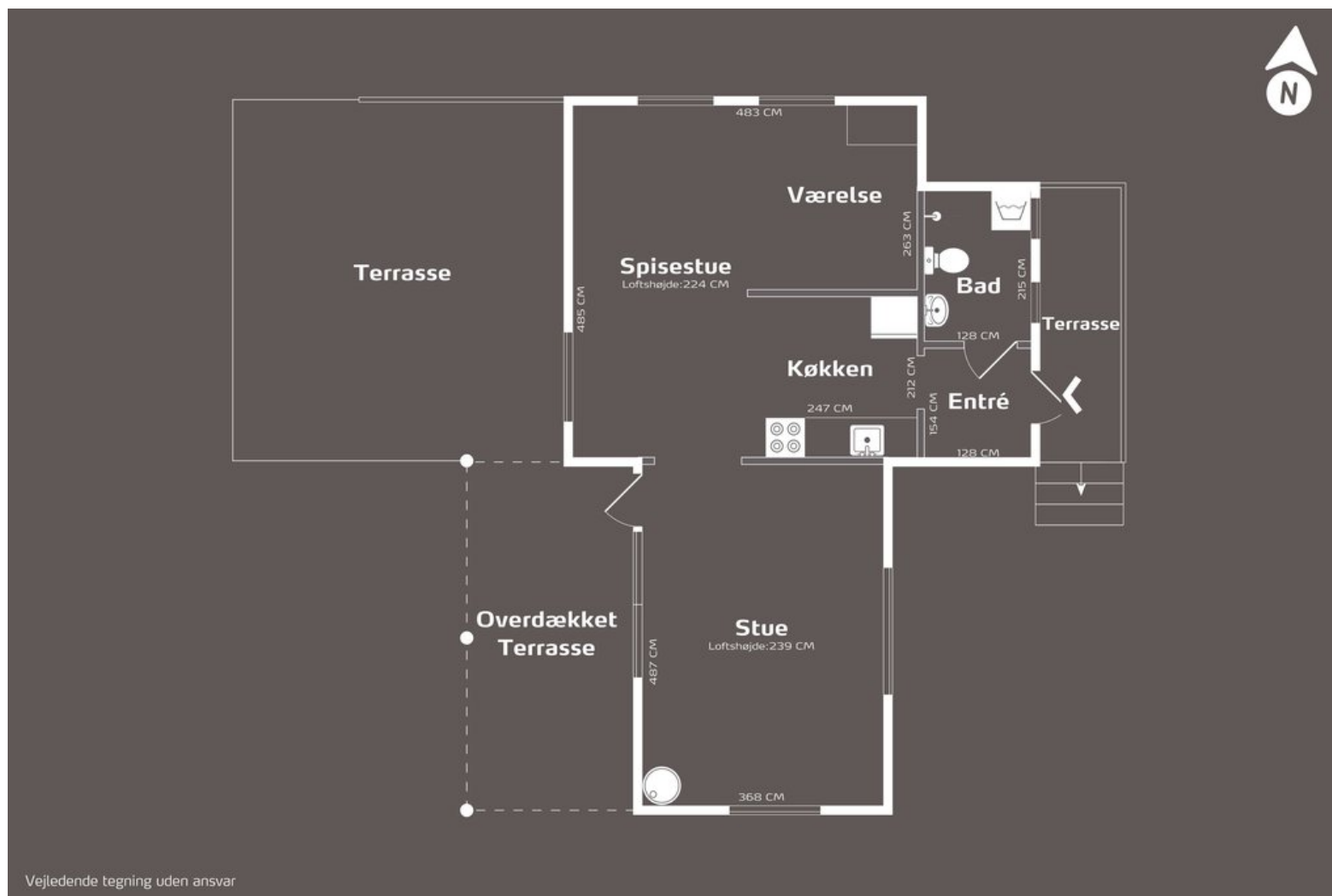
Dato: 4.6.2025



Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025



Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
 Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Sommerhus
 Kommune: Frederikssund
 Matr.nr.: 4x Over Dråby By, Dråby
 BFE-nr.: 2237134
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
 Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
 Ejendomsværdi: 490.000,00
 Grundværdi: 140.500,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 392.000,00
 Grundlag for grundskyld: 112.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1245 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	27 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.1.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Varmeplan: Individuel opvarmning.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fjordvang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 i form af: Ejerpantebrev

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.

Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 02-X0003369
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025

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: Ovn til fast og flydende brændsel

"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: 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:

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 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.

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

Adresse: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 945.000

 Sagsnr.: 02-X0003369
 Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 4.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.999,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 4.566,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 127,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer 2025	kr. 875,00	Gebyr for oprettelse af ejerpant til GF Fjordvang, anslået
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00	Tinglysningsafgift; sikkerhed til GF Fjordvang, anslået
Grundejerforening 2025	kr. 955,00	Registrering af ejerskifte til GF Fjordvang, anslået
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 4.253,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.830,20	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.363 md./ 64.356 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.259 md./ 51.114 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: 4.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Birkemosevej 13, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris	Sagsnr.: 02-X0003369	Dato: 4.6.2025
Kontantpris: kr. 945.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.486	

<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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	438.906,42	480.469,89	472.803,89	DKK	3,22	35.286,62	20,25	10.3				