

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: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende sommerhus med udsigt til Roskilde Fjord

For enden af en lukket vej, lige ud til et grønt areal, finder I dette fine sommerhus fra 1965. Huset rummer 55 kvm, der fordeler sig over et værelse, et køkken i åben forbindelse med stuen og et separat bad og toilet. Hertil får I en dejlig udestue og et anneks. Grunden er på 1.028 kvm, og både ude og inde har I den skønneste udsigt til Roskilde Fjord.

Haven har en rigtig fin størrelse og består primært af en stor, nem græsplæne, hvor der er masser af plads til forskellige aktiviteter. Grunden grænser lige ud til et stort, grønt område, hvilket øger den idylliske fornemmelse, og med udestuen skabes der en skøn sammenhæng mellem ude og inde. Køkkenet og stuen er udført i åben forbindelse, hvilket skaber et behageligt opholdsmiljø, hvor I let kan være sammen på tværs af aktiviteter. Loftet er ført til kip, og gennem de velplacerede vinduer strømmer solen gavmildt ind. Bemærk også brændeovnen og udgangen til udestuen.

Soveværelset har indbyggede skabe og nås via en mellemgang sammen med toilettet. Bruseafsnittet findes separat ved entréen.

Det er uden tvivl udsigten til Roskilde Fjord, der er en af ejendommens helt store forcer. Vandspejlet ses mod sydøst i horisonten, og vandet skaber en helt særlig stemning sammen med solen. Det tager ikke mange minutter at gå til kysten, og små tre kilometer fra adressen har I indkøbsmuligheder. I er heller ikke langt fra byens liv i Frederikssund, som I kan køre til på under et kvarter.

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.

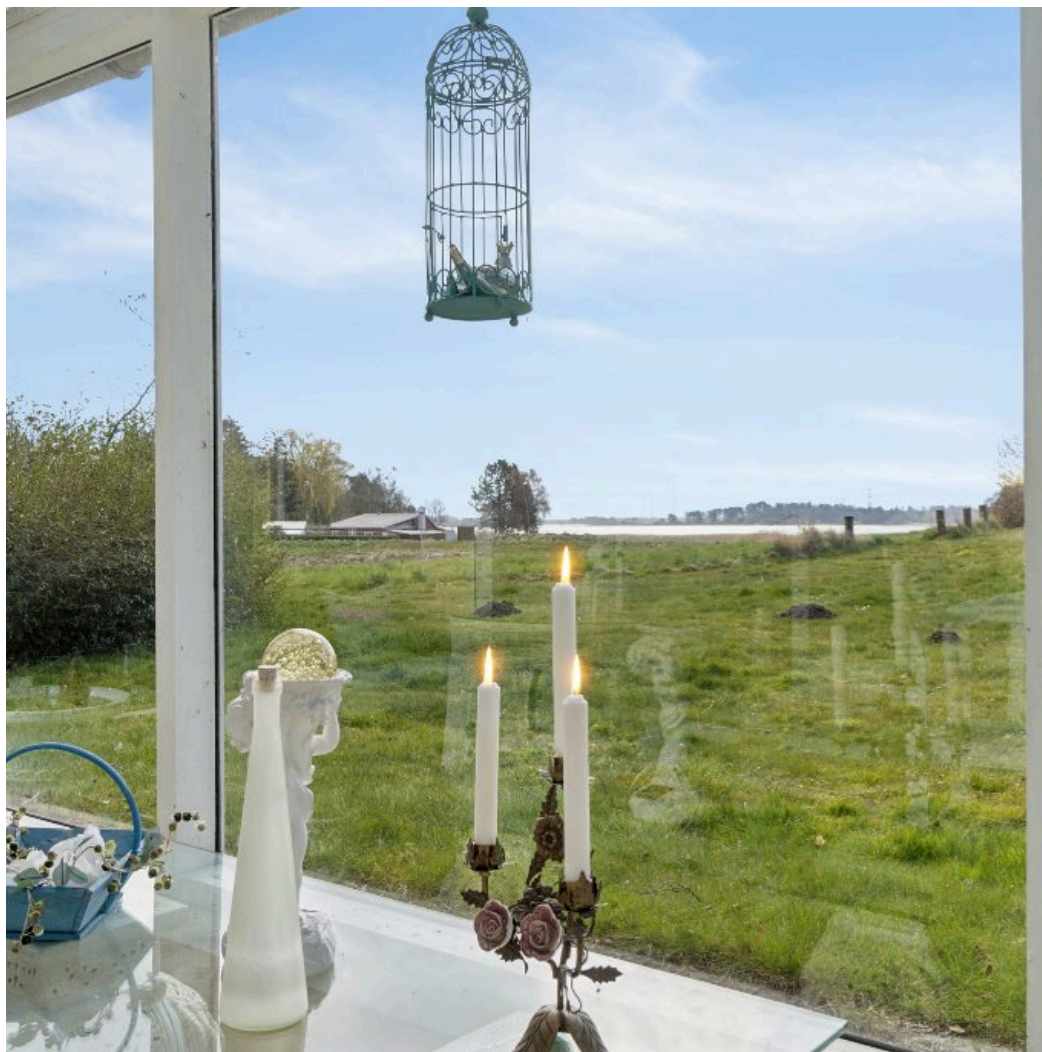
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Palle Bronée

Adresse: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025



Adresse: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025



Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Stueplan

Værelse
253 CM
322 CM

Entré
379 CM

Bad

Gang
116 CM
167 CM
161 CM
173 CM
241 CM

Køk.
167 CM
180 CM

Stue
Loftshøjde: 274 CM
385 CM
Loftshøjde: 200 CM
509 CM

Udestue
396 CM
160 CM
376 CM

North arrow pointing towards the top right.

Adresse: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9ax Tørslev By, Gerlev
BFE-nr.: 2240119
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal udgør:	1028 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	55 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	55 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
-heraf Carport	15 m ²
-heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.120.000,00
Grundværdi: 710.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 896.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.120.000,00

* 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:

27.10.1960 Dok om grundejerforening mv, samt rådighedsindskrænkning og forbud mod helårsbeboelse mm

Varmeplan: Individuel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gl. Færgesgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 02-X0003281
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025

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: Varmepumpe

"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 risiko for brand, risiko for stød

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: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 1.250.000

 Sagsnr.: 02-X0003281
 Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.569,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 6.816,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 112,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.350,00
Skorstensfejer 2025	kr. 845,00	I alt	kr.	1.265.850,00
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00			
Grundejerforening 2025	kr. 800,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 4.200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.397,60			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.099 md./ 85.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.633 md./ 67.596 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: 12.5.2025. 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: Granbrinken 13, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris Kontantpris: kr. 1.250.000	Sagsnr.: 02-X0003281 Ejerudgift/md.: kr. 1.866	Dato: 12.5.2025
--	---	-----------------

<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	1,31			0				