

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: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.200.000

Sagsnr.: 02-X0003307
Ejerudgift/md.: kr. 767

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Byggegrund centralt i Jægerspris – tæt på alt!

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i rolige og familievenlige omgivelser? Så er Vinkelvej 21 i hjertet af Jægerspris det oplagte valg.

Grunden er på 787 m² og ligger i et attraktivt område med kort gåafstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Her får du muligheden for at opføre en villa i et trygt og velfungerende lokalsamfund med både natur og hverdagens nødvendigheder lige ved hånden.

Med kort cykelafstand til både skole, strand og skov kan du nyde naturen året rundt – perfekt for børnefamilien, det aktive par eller dem, der ønsker ro og nærhed til grønne omgivelser.

Grunden udbydes til 1.200.000 kr., og her får du en sjælden mulighed for at bygge nyt i et veletableret område, hvor alt er lige i nærheden.

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: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 02-X0003307
Ejerudgift/md.: kr. 767

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.200.000	Sagsnr.: 02-X0003307 Ejerudgift/md.: kr. 767	Dato: 14.5.2025
--	---	-----------------

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Må benyttes til: Ubebygget areal Kommune: Frederikssund Matr.nr.: 1ah Neder Dråby By, Dråby BFE-nr.: 2235727 Parcel nr.: Zonestatus: Byzone Vand: Offentlig vand Vej: Offentlig vand Kloak: Offentlig kloak	Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 400.000,00 Grundværdi: 400.000,00 Grundlag for grundskyld: Arealer Grundareal udgør: 787 m²	<u>Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen. Grundejerforening: Nej
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.200.000

Sagsnr.: 02-X0003307
Ejerudgift/md.: kr. 767

Dato: 14.5.2025

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.

El: 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 salgsopstillingen.

Adresse: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.200.000

 Sagsnr.: 02-X0003307
 Ejerudgift/md.: kr. 767

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	4.000,00	Kontantpris/udbetaling	1.200.000,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2025	5.055,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	9.050,00
Rottebekæmpelse 2025	150,00	I alt	1.209.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	9.205,00	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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.273 md./ 87.275 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.669 md./ 68.031 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: 14.5.2025. 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: Vinkelvej 21, 3630 Jægerspris
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.200.000

Sagsnr.: 02-X0003307
Ejerudgift/md.: kr. 767

Dato: 14.5.2025

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: