

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: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Stor, charmerende ejendom centralt i Jægerspris

Det er et hjem med personlighed, som nu udbydes til salg centralt i Jægerspris. Med sin spændende arkitektur skiller ejendommen sig positivt ud fra mængden, og den fine træfacade og sprossevinduerne giver masser af charme til huset. Den velholdte bolig kendetegnes af store, lyse rum, og den indbyggede garage føjer mange bonuskvadratmeter til ejendommen. Sidstnævnte har ovenikøbet en kælder, som kan anvendes til talrige formål.

Husets udformning spejler sig indenfor i form af veldefinerede sektioner for henholdsvis sociale og private stunder. Opholdssektionen udgøres af et hvidt og tidssvarende køkken samt to stuer, der ligger i åbent rumforløb. Den ene stue har hyggelig pejs, og fra stuerne er der desuden udgang til hele to udestuer. Den ene af disse har elegant pyramidetag.

Værelsesafdelingen er indrettet med tre gode værelser og to lækre badeværelser. Et af værelserne er ekstra stort, mens et andet har tilhørende walk-in-closet. Badeværelserne er udført i matchende stil med flotte gulvfliser, hvidt skuffeinventar og brusenicher i glas. Planløsningen afrundes af en entré og et bryggers, som har vaskefaciliteter.

Den dejlige have er beplantet med frodige buske og tætte hække, og den er anlagt med græsplæne og flere terrasser. Herude kan solen nydes fra morgen til aften med idyllisk udsigt over landskabet. Haven har endvidere et afsnit med køkkenhave og drivhus, og foruden den store garage medfølger der et udhus og en dobbelt carport.

I bosætter jer på en lille, lukket vej i et nabolag, der grænser op til åbne marker. Kvarteret er forbundet af stisystemer, der gør det trygt for såvel store som små at færdes omkring. Fra adressen er der gåafstand til nærmeste daginstitution, og I har blot få minutter på cykel til indkøbsmuligheder, skole og idrætshal. Skov, strand og havn er naturligvis også en del af det skønne nærmiljø, og i bil er der kun omkring ti minutters kørsel til Frederikssunds stemningsfulde bymidte.

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: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 7ef Neder Dråby By, Dråby
BFE-nr.: 2236390
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.168.000,00
Grundværdi: 1.598.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.534.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.168.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	924 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	217 m ²
-heraf Garage	50 m ²
-heraf Udestue	11 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	72 m ²
-heraf Carport	53 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
-heraf Drivhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.7.1974 Byplanvedtægt nr. 9
8.3.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Varmeplan: Fjernvarme

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Hårde hvidevarer medfølger. Liste fremkommer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025

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:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er inkl. strøm til husholdning.

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 salgsopstillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 3.795.000

 Sagsnr.: 02-X0003223
 Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.925,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 15.340,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 148,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer 2025	kr. 985,00	I alt
Gadebelysning privat fællesvej 2025	kr. 236,00	
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 7.450,00	
	kr. 0,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.139,44	

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.876 md./ 250.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.631 md./ 199.577 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: 27.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Gyvelkrogen 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0003223
Ejerudgift/md.: kr. 3.512

Dato: 27.4.2025

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:

Ingen.