

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: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Stor byggegrund tæt ved åbne marker og samtidig omgivet af skov.

Drømmer du om at bygge dit eget hus i naturskønne omgivelser? Så er Fyrrekrogen 3 i Jægerspris et oplagt valg. Her får du en stor og attraktiv grund på hele 1.435 m², beliggende i rolige og grønne omgivelser – kun et stenkast fra de åbne marker og med skoven som nærmeste nabo.

Grunden har en unik placering tæt ved det smukke, åbne landskab og er samtidig omgivet af skov, hvilket skaber en sjælden kombination af luft, ro og privatliv. Her er der plads til både hverdagsliv og frirum.

Ejendommen er byggemodnet, da der i dag ligger et ældre sommerhus på grunden, hvilket letter processen, hvis du ønsker at opføre nyt. Lokalplanen giver mulighed for at bygge både helårsbeboelse (villa) eller et nyt, moderne sommerhus, alt efter dine behov og drømme.

Fyrrekrogen er et lukket og fredeligt vænge, hvor naturen er i centrum. Samtidig er du tæt på Jægerspris by med alle nødvendige faciliteter som skoler, daginstitutioner, indkøb og et aktivt lokalsamfund.

Højdepunkter:

- 1.435 m² stor grund i grønne omgivelser
- Beliggenhed tæt ved åbne marker og omgivet af skov
- Mulighed for opførelse af både villa eller sommerhus
- Grunden er byggemodnet (idet der allerede er et gammelt sommerhus på grunden).
- Naturskønt område tæt på både skov og fjord
- Roligt vænge i hyggelige Jægerspris

En ideel grund til dig, der ønsker at kombinere naturnær beliggenhed med frihed til selv at skabe dit drømmehjem.

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.

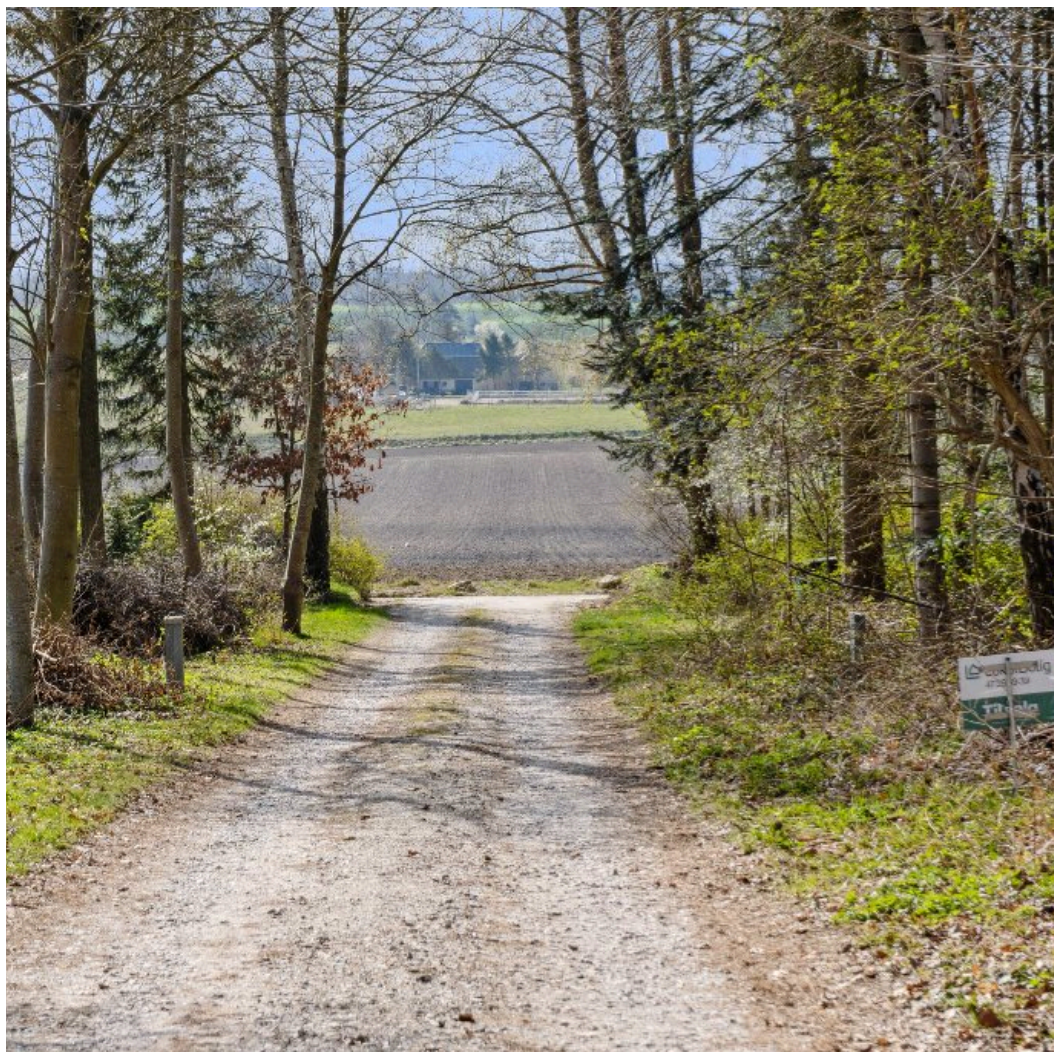
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Hougaard

Adresse: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025



Adresse: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025



Adresse: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
 Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:	
Ejendommen	
Ejendomstype: Helårsgrund	
Må benyttes til: Sommerhus	
Kommune: Frederikssund	
Matr.nr.: 22m Neder Dråby By, Dråby	
BFE-nr.: 2236813	
Zonestatus: Sommerhusområde	
Vand: Privat vandforsyningsanlæg	
Vej: Privat fælles	
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand	
Varmeinstallation: Elvarme	
Opført/ombygget år: 1972	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 1.405.000,00	
Grundværdi: 2.047.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.124.000,00	
Grundlag for grundskyld: 1.405.000,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

Arealer*

Grundareal udgør:	1435 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
 24.3.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, samt forbud mod helårsbeboelse mv
 16.8.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 24.3.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejer- forening samt forbud mod helårsbeboelse mv
 12.6.2002 Lokalplan 67
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
 Navn: Grundejerforeningen Thyrashøj
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.
Oplysning om jordbundsforhold:

Adresse: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ukendt selskab
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Ansættelse, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Ejendommen sælges som grund, da det nuværende sommerhus er uden værdi.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 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: Fyrrekrogen 3, Thyraeshøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.732,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000,00
Grundskyld 2023	kr. 14.433,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.350,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 60,00	I alt	kr.	1.762.350,00
Skorstensfejer 2025	kr. 200,00			
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00			
Grundejerforening anslået	kr. 1.000,00			
Forsikring - Brandforsikring anslået	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.480,40			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.500 md./ 126.004 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.186 md./ 98.228 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: 30.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Fyrrekrogen 3, Thyrashøj, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 02-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 30.4.2025

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: