

Salgsopstilling

Formulærens 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: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025



Beskrivelse:

Meget velholdt sommerhus med perfekt indretning og godt annek

I Dalby Huse kan I nu overtage dette meget velholdte sommerhus, som har en rigtig fin indretning og ekstra plads i annekset. Selve huset fra 1973 rummer et værelse, et badeværelse, et køkken og en stue, og hertil får I en skøn have med både ny og ældre beplantning, solrige terrasseområder og en stor græsplæne. Som bonus er I kun en gåtur fra skov og vand.

Den velholdte have giver jer de dejligste rammer til udendørslivet, og den varierede beplantning skaber en utrolig hyggelig stemning. Flere velplacerede terrasseområder sørger for solrige arealer til afslappende stunder, og på den overdækkede terrasse kan I nyde udelivet i næsten alt slags vejr. Køkkenet præsenterer sig med gode opbevaringsløsninger bag de hvide fronter, og i stuen oplever I den indbydende sommerhusatmosfære, der især skyldes de hvidmalede lofter, det gavmilde lysindfald og brændeovnen.

Soveværelset har en fin størrelse, og i annekset får I plads til fire ekstra overnattende gæster. Badeværelset afrunder boligen med et separat bruseområde, gode skabsløsninger og et vindue, der sikrer både lys og udluftning.

I bliver en del af et roligt sommerhuskvarter, hvorfra der ikke er mere end omtrent 750 meter til Storgård Plantage, som indbyder til rekreative udflugter året rundt. Fortsætter I gennem plantagen, kommer I direkte til stranden. Der er knap et kvarters cykeltur til Dalby, hvor I finder indkøbsmuligheder, mens også Jægerspris og Frederikssund er inden for nær rækkevidde, når I får lyst til shopping og madoplevelser.

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: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025



Adresse: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025



Adresse: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

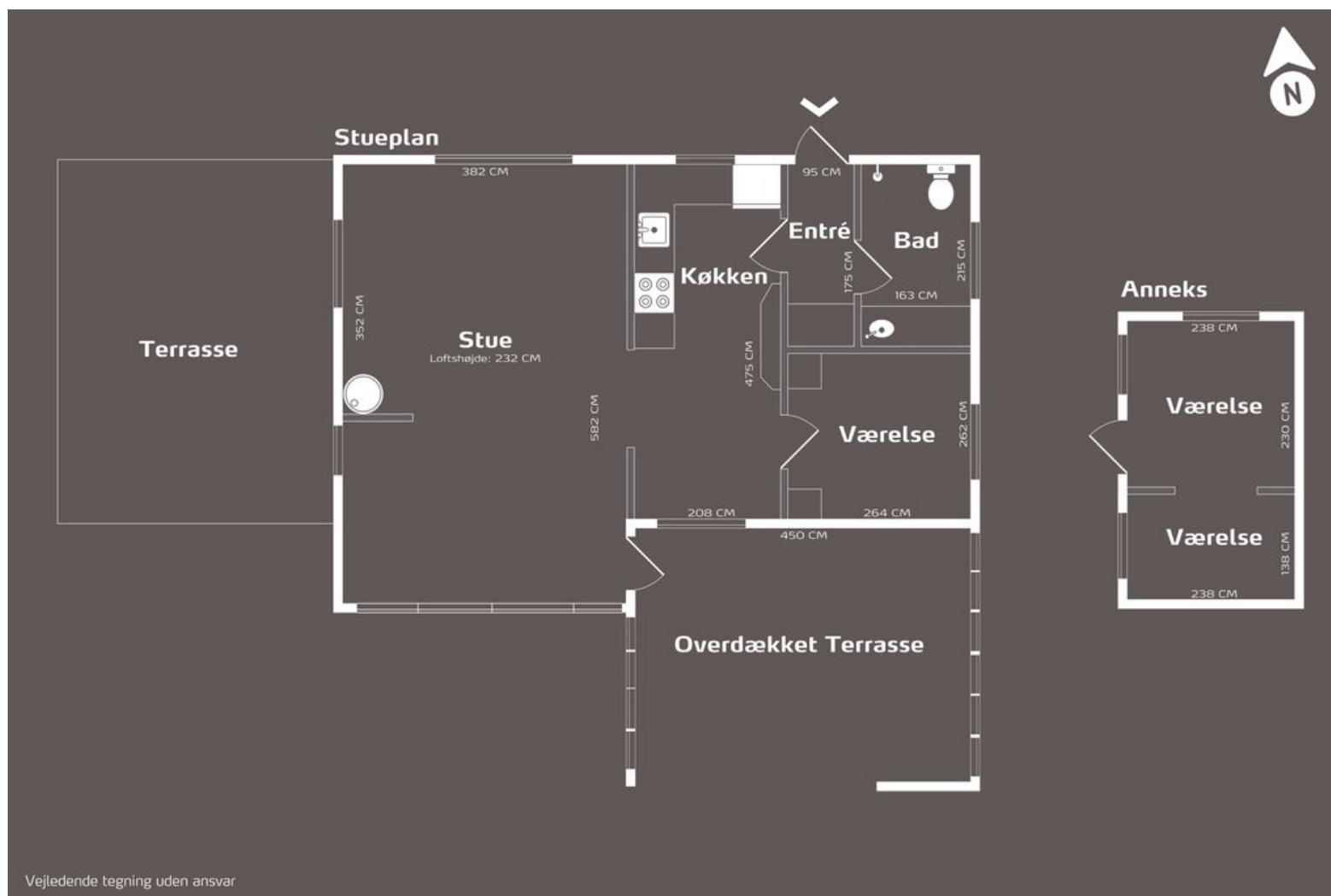
Dato: 14.6.2025



Adresse: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025



Adresse: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 13eo Kyndby By, Kyndby
BFE-nr.: 2241382
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 874.000,00
Grundværdi: 577.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 699.200,00
Grundlag for grundskyld: 461.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1050 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	40 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	40 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
-heraf Udhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.2.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Varmeplan: Individuelt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hvilehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur inkl. kogeplade mærke: Voss

type: Emhætte mærke: Gorenje

type: Mikroovn mærke: Ikke oplyst

type: Køle-/fryseskab mærke: Ikke oplyst

Gardiner/lameller/persienner 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: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 02-X0003363
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"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 "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Skur i baghave er ikke godkendt.

Overdækning ved anneks er ikke godkendt.

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: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: 02-X0003363
 Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 14.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.565,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.539,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 70,47	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.450,00
Skorstensfejer 2025	kr. 613,57	I alt	kr.	1.109.950,00
Renovation og genbrugsordning 2025	kr. 5.055,00			
Grundejerforening	kr. 1.000,00			
Forsikring - Nuværende	kr. 2.828,34			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.672,50			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.195 md./ 74.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.920 md./ 59.045 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: 14.6.2025. 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: Broengen 15, Dalby Huse, 3630 Jægerspris Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 02-X0003363 Ejerudgift/md.: kr. 1.556	Dato: 14.6.2025
---	---	-----------------

<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>
--	---

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	Obl.lån				DKK	0,50			0				