

Salgsopstilling

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024



Beskrivelse:

Opdag muligheden for at skabe uforglemmelige minder i dette indbydende fritidshus beliggende i det eftertragtede Gerlev Strandpark. Med en beliggenhed i anden række får du en betagende udsigt over Roskilde Fjord, som kan nydes fra husets nye træterrasse. Dette er det perfekte tilflugtssted for dem, der søger fred og harmoni tæt på naturens skønhed.

Huset byder på 86 veludnyttede kvadratmeter, hvor store vinduer sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en luftig atmosfære, især i køkken-alrummet med loft til kip. De tre værelser sammen med en hyggelig hems tilbyder god plads til familie og venner, mens det store badeværelse med spa indbyder til afslapning efter en dag i det fri.

Udendørsaktiviteter er lige ved hånden med en golfbane en kort køretur væk, og den nærliggende natur giver rig mulighed for vandreture og cykelture. Denne ejendom er ikke kun et ideelt sted for personlig afkobling, men også en attraktiv mulighed for udlejning, takket være den overkommelige afstand til København.

Denne ejendom er meget velholdt, hvilket sikrer en bekymringsfri overtagelse og mulighed for straks at nyde sommerhuslivets glæder. Med 800 kvadratmeter grund er der rigelig plads til leg og afslapning i de grønne omgivelser.

Gå ikke glip af chancen for at blive ejer af dette skønne sommerhus, hvor kvalitetstid og naturoplevelser går hånd i hånd. Strandtoften 26 er et sted, hvor drømme om det ideelle sommerhusophold kan blive til virkelighed.

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.

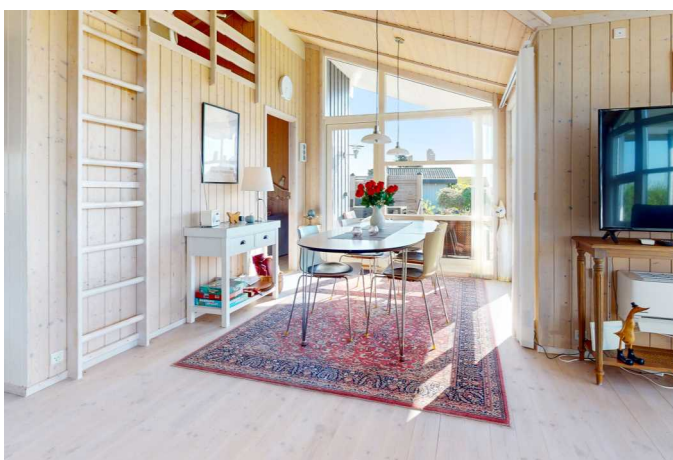
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

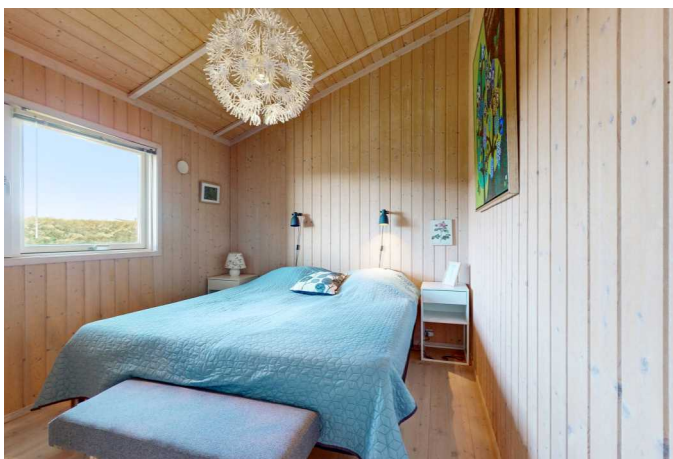
Dato: 22.06.2024



Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

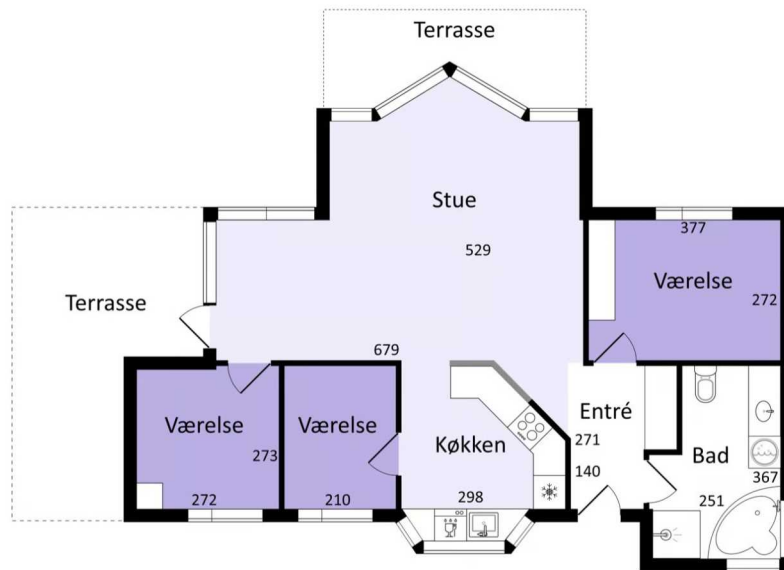
Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024



Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	6 ch Gerlev By, Gerlev
BFE-nr.:	8444925
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.386.000 kr.
Grundværdi:	1.139.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.908.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	911.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	800 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	86 m ²
- heraf Overdækket areal	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Gerlev Strandpark
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:

Sommerhusområde i Gerlev

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033
Gerlev Strand

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.10.1967 lbnr. 14074-17 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Filnavn: 17_E-I_568
Nr. 2 lyst d. 06.05.1983 lbnr. 10590-17 Tillægstekst Lokalplan nr. 24 Filnavn:
17_I-I_207
Nr. 3 lyst d. 03.08.1998 lbnr. 28714-17 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok
ang. oversigt mv Filnavn: 17_X-I_260

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.735	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.934	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	66	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.518.350
Husforsikring, anslået	kr.	4.144	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	4.040			
Ejerudgift i alt 1 år		29.919			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.529 md./ 174.350 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.495 md./ 137.936 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: 22.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Strandtoften 26, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0017-0721
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 22.06.2024

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:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Vaskemaskine/Tørretumbler - AEG (kombi maskine)
Opvaskemaskine - AEG
Køleskab - Blomberg
Kogeplade - ukendt
Ovn - Smeg
Emhætte - ukendt
Mikroovn - Panasonic

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af

boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet]/[ud fra reference-grundsalgs handelspriser]/[ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger]/[fritekst]. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.