

## Salgsopstilling

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

Dato: 23.07.2024



### 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

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

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

Dato: 23.07.2024



## Estaldo

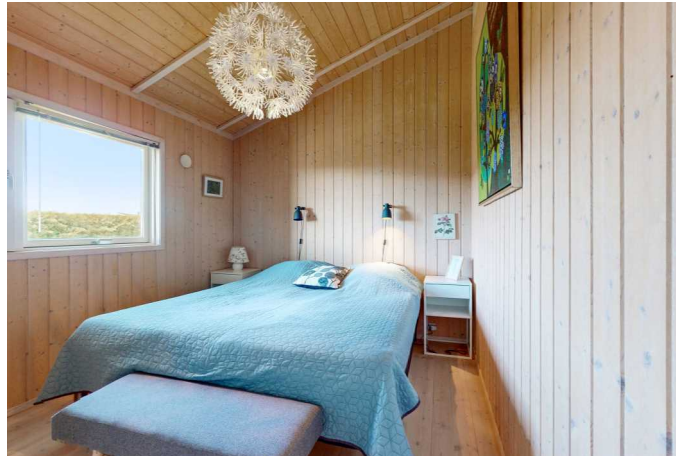
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

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

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

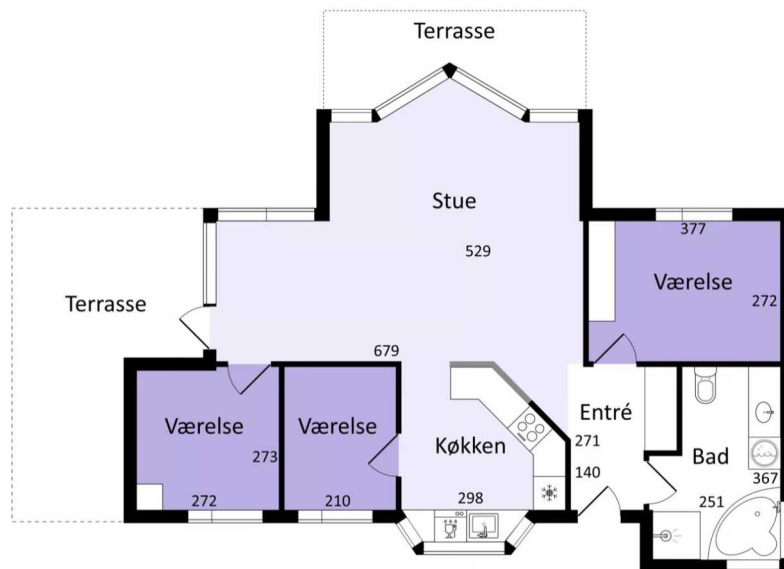
Dato: 23.07.2024



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

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

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

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

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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

**Arealer**

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

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 adgangsbeholdning 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](http://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: 23.07.2024

**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 salgsoptillingen.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**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: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Rottebekæmpelse  
 Grundejerforening  
 Husforsikring, anslået  
 Renovation

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 9.735  
 10.934  
 66  
 1.000  
 4.144  
 4.040
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET

 kr. 2.495.000  
 kr. 16.850  
 kr. 6.500  
 kr. 2.518.350

I alt

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.

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 14.468 md./ 173.611 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.445 md./ 137.342 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: 23.07.2024  
 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/landingside>

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

Dato: 23.07.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbrev) blive omdannet til afgiftspantebrev 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-dragkonto	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 indtegnede 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](http://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.