

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: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

På kystskrænten ud til Isefjorden på Hornsherred ligger denne charmerende strandhytte kendt som Kongehytten. Her er tale om et yderst idyllisk og velholdt byggeri fra 1940 med stråtag, høj tagrejsning, rødmalet facade og vinduer med skodder. Huset, som de facto er et tiny house, er dertil optimeret med et nyt snedkerkøkken og en ny terrasse i 2021 og 2022, og også stråtaget er renoveret i 2022. Den unikke placering i første række til fjorden er det primære aktiv ved dette sted, og foruden panoramaet over vandet kendetegnes beliggenheden af den fredssommelige ro i tilknytning til naturen.

Natur på kysten

Med feriehuset her mellem Kyndby Huse og Dalby Huse på vestkysten af Hornsherred drager man fordel af en ugeneret beliggenhed i et enestående naturlandskab ud til Isefjorden og Jægerspris Bugt. Kyststrækningen er præget af langstrakte strandenge, og skovbevoksningen i Kyndby Plantage breder sig akkurat bagved strandhusene, hvoraf der er seks i alt. Der er et rigt fugleliv i området såsom sangfugle, svaner og gæs, og majestætiske hejrer ses ofte svæve gennem luften over vandspejlet. Der er en særlig stilhed her, som indbyder til afslapning og kun brydes af fuglens sang, vinden i trækronerne og bølgerne sagte skvulpen. Stedet er ligeledes kendt for sin store bestand af havørreder.

Hornsherred er i det hele taget spækket med natur, maritim kulturhistorie og stemningsfulde landsbyer og udgør en del af Fjordlandet og Nationalpark Skjoldungernes Land. Omend naturen er nærværende, er beliggenheden også bekvem, eftersom Dalby stiller indkøbsmuligheder til rådighed få kilometer fra matriklen. Der er endvidere kort afstand til Jægerspris, hvor en spadseretur i det kulturhistoriske Mindelunden ved Jægerspris Slot er oplagt, og i Gerlev kan man gå på opdagelse i den imponerende samling af roser i Gerlevparken. Endvidere er det værd at nævne det nærliggende Svanholm Gods, som byder på en økologisk gårdbutik og café.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Wøhlk

Adresse: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025

Sjælfuldt og minimalistisk

Den karakteristiske røde facade og stråtaget med den høje rejsning gør strandhuset særdeles iøjnefaldende. Ydermere er ejendommen placeret omtrent fire meter over vandet med udsigt mod både vest og øst, og panoramaet er fremtrædende fra verandaen. Sollyset strømmer ind i huset fra morgenstunden, og sidst på dagen går solen ned over fjorden i den vestlige horisont.

Husets 14 kvadratmeter er optimalt udnyttet inden døre. Tagrejsningen kommer til sin ret her, idet loftet strækker sig højt til kip og ligeledes løfter sløret for bjælkekonstruktionen. Køkkenet og stuen er forenet og udgør derfor et åbent opholdsmiljø, hvor et stilrent kvalitetskøkken fra Københavns Møbelsnedkeri bemærkes. Køkkenet er fremstillet i røget eg og udført med ekstra dybe skuffer, og bordpladen består af grøn marmor af typen Verde Guatemala. Vasken er af messing med et matchende Toni-armatur. Endelig er der også et badeværelse og en hems med vindue.

Adresse: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 18p Kyndby By, Kyndby m.fl.
BFE-nr.: 260036 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1940 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 446.250,00
Grundværdi: 871.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 357.000,00
Grundlag for grundskyld: 696.800,00

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

Tilbehør:

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

Asko køleskab, Asko induktionskogeplade.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 61170 m²
- heraf vej: 1800 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 0 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 14 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Kommuneplan 2021-2033
- Kyndbyværket
- Vindmøller ved Kyndbyværket
- Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
- Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune, forslag
Ejendommen er omfattet af Lokalplan:
- Nr. LP58: Kyndbyværket
Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- 691 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

- Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
- Der er kortlagt jordforurening på ejendommen: V2.
- Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.
- Der er arealer der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.
- Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.12.1902 lbnr. 920792-17 Tillægstekst Dok om ret for Svanholm hvdg til at hente sand m m Filnavn: 17_A-I_80
Nr. 2 lyst d. 21.05.1927 lbnr. 920779-17 Tillægstekst Dok om udskibningsbro mv (18P) Akt: 17_AE-I_141
Nr. 3 lyst d. 19.08.1986 lbnr. 29229-17 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 1A 1G Filnavn: 17_H-I_145
Nr. 4 lyst d. 24.05.1988 lbnr. 10118-17 Tillægstekst Dok om koblingsstation og kabler m m, Ikke til hinder for prioritering Akt: 17_AE-I_141
Nr. 5 lyst d. 14.01.2002 lbnr. 2720-17 Tillægstekst Dok om forsynings/afløbsledninger m.v. resp prioritering vedr 18-b og 18-c Filnavn: 17_F-I_7
Nr. 6 lyst d. 23.12.2002 lbnr. 64100-17 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 17_A-I_80
Nr. 7 lyst d. 15.07.2005 lbnr. 43710-17 Tillægstekst Dok om oprensning af forurening mv. Filnavn: 17_E-I_9
Nr. 8 lyst d. 10.05.2010 lbnr. 1000727163 Filnavn: aac0be15-a54a-452d-9da0-ad80cd5b64ae
Nr. 9 lyst d. 06.12.2013 lbnr. 1005008392 Filnavn: 6705a064-8c66-4446-a26a-e8539ac6b47f

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker utætheder i skjulte rør i bygning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Varmeforbruget dækker både over varme og forbrugsel.

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: 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: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.820,70	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 8.362,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 5.055,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejerforening	kr. 4.800,00	I alt
Skadedyr	kr. 51,36	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 8.921,06	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.010,12	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.864 md./ 202.365 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.385 md./ 160.618 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: 7.4.2025. 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: Jungedalsvej 30C, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 70000300
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 9.4.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Servitutter - Fortsat fra side 2.

16.12.1902 Dok om ret for Svanholm hvdg til at hente sand m m
21.5.1927 Dok om udskibningsbro mv (18P) 17_AE-I_141
19.8.1986 Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 1A 1G
24.5.1988 Dok om koblingsstation og kabler m m, Ikke til hinder for prioritering 17_AE-I_141
14.1.2002 Dok om forsynings/afløbsledninger m.v. resp prioritering vedr 18-b og 18-c
23.12.2002 Dok om færdselsret mv
15.7.2005 Dok om oprensning af forurening mv.
10.5.2010 Deklaration vedrørende etablering af stenkastning (etablering af kystbeskyttelse)
6.12.2013 Servitut ang. færdselsret og vedligehold.