



REAL

Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	100
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.699	Grund m2	1.000
Byggear/ombygget	1972/2005		

Sagsnr. **330S0004**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hyldebærvej 4 – et indbydende og velholdt sommerhus beliggende på en dejlig grund med frodige frugttræer og solrige terrasser. Her får du et charmerende fristed med masser af hygge, lys og luft.

Huset byder på en praktisk entré med god opbevaringsplads, et funktionelt bryggers og et skønt badeværelse med separat bruseniche. De to rummelige værelser giver gode muligheder for både familie og overnattende gæster.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken-alrum, hvor der er rig plads til både madlavning, samvær og lange middage. Herfra er der direkte udgang til to dejlige terrasser – vælg frit mellem morgenkaffen i solen eller afslapning i aftensolen, alt efter behov og stemning.

Grunden er ugeneret og velanlagt med smukke frugttræer, grønne omgivelser og plads til både leg og afslapning. Et ideelt sted til både afslappende ferier og hyggelige stunder året rundt.

Kort sagt: Et indflytningsklart og stemningsfuldt sommerhus i naturskønne omgivelser – perfekt til dig, der drømmer om ro, charme og nærhed til naturen.

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: Morten Sørensen

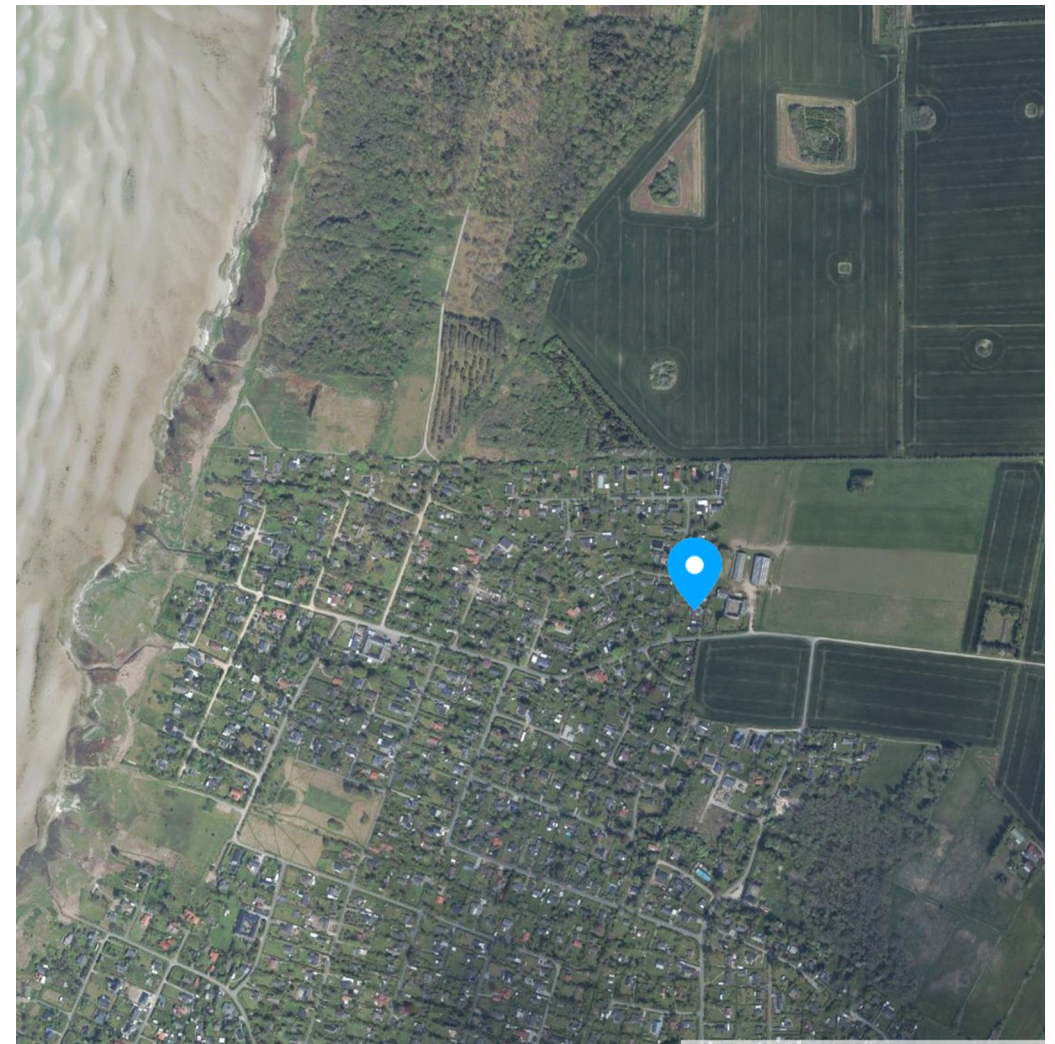
Adresse: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	8 e Over Dråby By, Dråby
BFE-nr.:	2237942
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	941.000 kr.
Grundværdi:	224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	752.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	539.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fjordvang
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.02.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2013-2021
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

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: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring GS

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

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.

Tinglysningsafgift

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2023.

Grundvand - Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.



Adresse: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.839	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.470	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.079
Husforsikring	kr.	3.880	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	5.230	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	3.845
Grundejerforening	kr.	479	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Vejfond	kr.	490	Registrering af ejerskifte GF Fjordvang	kr.	1.875
			I alt	kr.	2.031.649
Ejerudgift i alt 1 år			20.389		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.993 md./ 131.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.755 md./ 105.061 år v/26,66%
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: 02.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hyldebærvej 4, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0004
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 05.08.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	880.000	891.784	884.192	DKK	1,9	26.798	26,50	3,41			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	156.064	157.699	157.301	DKK	1,85	27.791	6,50	4,26			Nej	

Tilbehør:

Ovn mærke: Siemens
Kogeplade mærke: Siemens
Emhætte mærke: Ukendt
Mikroovn mærke: Ukendt
Køle/fryseskab mærke: Ukendt
Opvaskemaskine mærke: Siemens
Vaskemaskine mærke: Asko
Tørretumbler mærke: Asko

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg