

REAL



Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	108
Kontant	2.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.744	Grund m ²	853
Byggeår	2006		

Sagsnr. **330S0111**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 330S0111
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026



Drømmer du om et sommerhus, hvor feriedagene kan nydes med familie, venner og masser af udeliv? Så er Strandlinien 9 i Gerlev Strandpark værd at opleve.

Her får du et velindrettet sommerhus fra 2006 i ét plan med tre værelser, gode opholdsarealer, bryggers, badeværelse med sauna og en dejlig have. Fra både huset og haven er der en fantastisk udsigt over de grønne områder.

Haven ligger yderst privat og er syd-/vestvendt, så solen kan nydes det meste af dagen og langt ind i aftentimerne. Her er god plads til leg og afslapning, mens det skønne orangeri indbyder til hyggelige stunder og grønne fingre.

Indenfor er det rummelige køkken og stue husets naturlige samlingspunkt med åben forbindelse mellem køkken, spiseplads og sofagruppe. Fra stuen er der direkte adgang til terrassen, hvor sommerdagene kan nydes med udsigt til de grønne omgivelser.

De tre værelser giver plads til både familie og gæster, mens badeværelset byder på egen sauna. Som ekstra plads får du en hems, der kan bruges som læsekrog, ekstra soveplads eller hyggeligt frirum. Hertil kommer flere udhuse og skure med god plads til cykler, haveredskaber og andet udstyr.

Beliggenheden i Gerlev Strandpark giver gode muligheder for at nyde naturen, kysten og det klassiske sommerhusliv.

Strandlinien 9 er et velholdt sommerhus med fantastisk udsigt, privat syd-/vestvendt have, orangeri, sauna og gode opholdsrum – et sted med plads til at koble af og være sammen.

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.

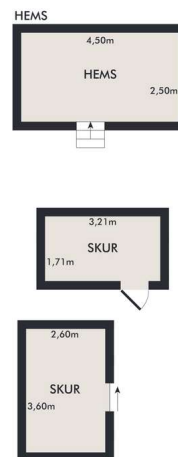
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.745.000

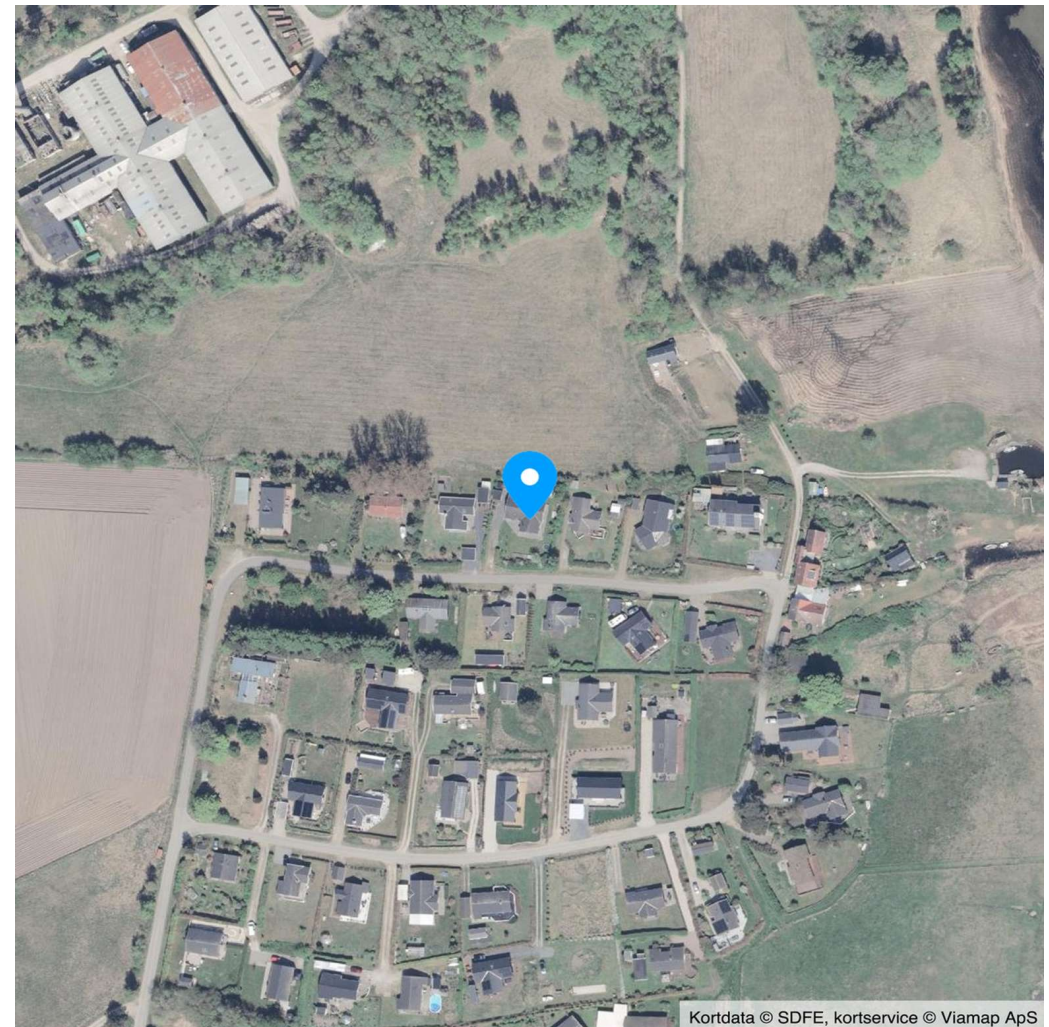
Sagsnr.: 330S0111
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 330S0111
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 6cd Gerlev By, Gerlev
BFE-nr.: 8195599
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.772.000
Grundværdi: 1.048.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.217.600
Grundlag for grundskyld: 838.400

Arealer**

Grundareal: 853 m²
Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.10.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 06.05.1983 - Lokalplan nr. 24

Planer

Kommuneplan S 4.1 - Gerlev Strand
Lokalplan LP24 - Sommerhusområde i Gerlev

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 330S0111
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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 beskatnings-
grundlag 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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 "undersø-
ges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
 Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 330S0111
 Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.310	Kontantpris	kr. 2.745.000
Grundskyld	kr.	10.061	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.350
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.343
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr. 2.769.693
Renovation	kr.	4.755	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150		
Skorstensfejning, anslået	kr.	650		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.926		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.764 md. / 189.165 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.575 md. / 150.903 år v/26,56 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Strandlinien 9, Gerlev Strandpark, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 330S0111
Ejerudgift/md.: kr. 2.744

Dato: 25.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 917.000
Nr. 4: hovedstol kr. 275.999

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig - det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.