



REAL

Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	69
Kontant	850.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.615	Grund m ²	1.075
Byggeår/ombygget	1978/1996		

Sagsnr. **335RR230548**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred

Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

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: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026



Charmerende sommerhus i skønne, landlige omgivelser

Udsigten over markerne, som bliver jeres nærmeste naboer mod vest, er noget af det mest betagende ved sommerhuset her på Kysttoften 9, som nu kan blive jeres. Der er nemlig tale om et virkelig langstrakt vue ud over de åbne vidder, og omgivelserne emmer af landlig idyl.

Som et ekstra plus får I endda også mulighed for at få kig til vandet, hvis hækken bliver klippet - og selve huset byder også på fine muligheder for, at I kan sætte jeres eget præg på rammerne og optimere dem efter netop jeres ønsker og behov.

Inden døre er det især et stort opholdsmiljø, der løber med opmærksomheden. I opholdsstuen kan I nemlig se frem til at nyde de fælles hyggestunder i et stort køkkenalrum, som har terrasseudgang og ligger i åben forbindelse med stuen. Det store opholdsrum har en central placeret brændeovn, og desuden er der adgang til endnu en stue, hvorfra der er udgang til yderligere en terrasse.

Huset byder også på et hyggeligt soveværelse og et badeværelse, og begge rum ligger praktisk placeret ved entréen. Det er desuden værd at nævne, at taget over badeværelset er blevet skiftet i 2024.

Der er god plads omkring huset på den i alt 1.075 kvadratmeter store grund, og bag huset er der fuld fokus på at kunne nyde fritidslivet i skønne, grønne omgivelser. I kan blandt andet glæde jer til den duftende syrenhæk og det smukke syn af japanske kirsebærtræer, og desuden er der et rigt fugleliv i området, som der er mulighed for at følge med i fra allerførste parket.

Zoomer vi længere ud, venter der også masser af naturoplevelser i nærområdet, og efter bare få minutters gang kan I stå ved de store naturarealer, der strækker sig ned mod Roskilde Fjord. Herfra kan I nyde udsigten over vandet med Frederikssund på modsatte fjordbred, og skal I til byen, tager turen under et kvarter i bil.

Lyder de dejlige, landlige omgivelser og husets mange muligheder som den kombination, I leder efter, når det gælder jeres kommende fritidshus? Så tøv ikke med at kontakte os og bestille en fremvisning.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Ejendommen



Område

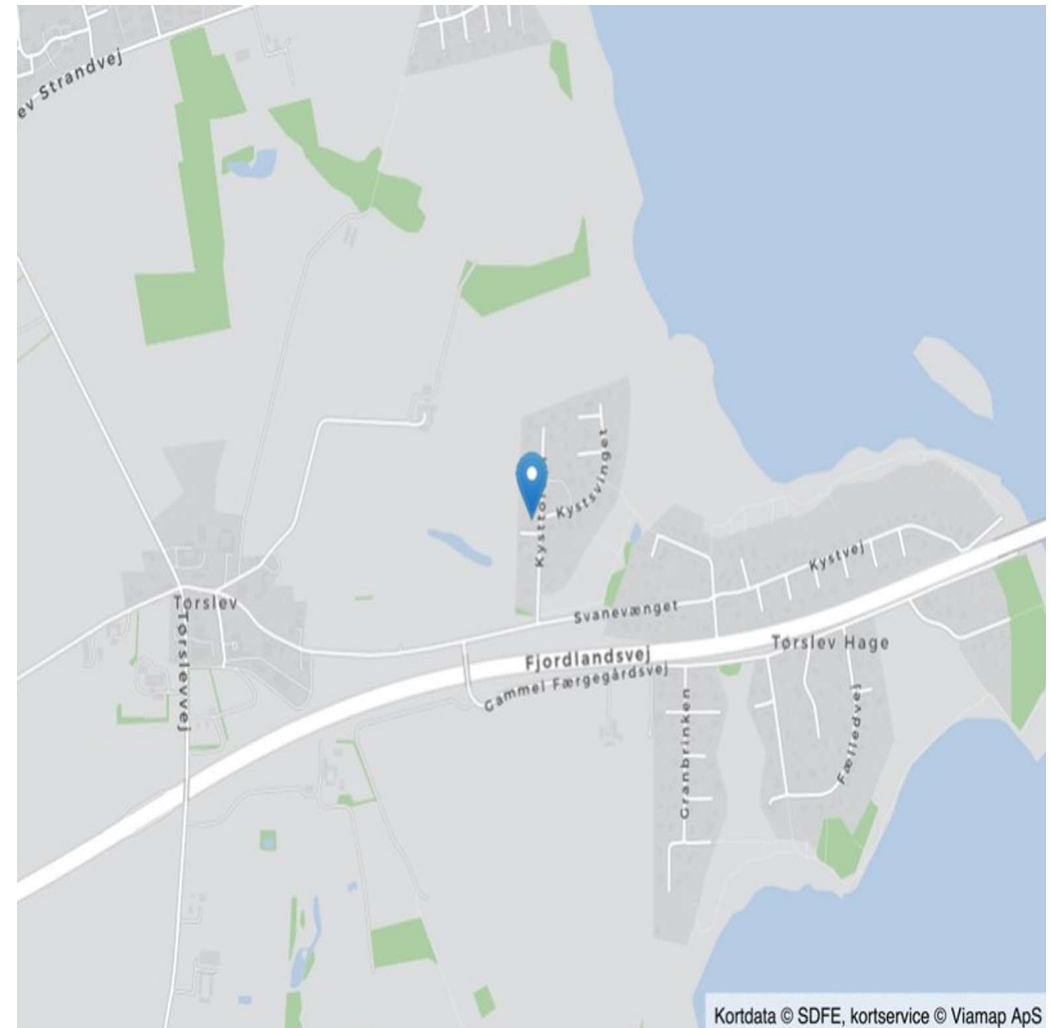
Adresse: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 8dd Tørslev By, Gerlev
BFE-nr.: 2240044
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.091.000
Grundværdi: 419.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 872.800
Grundlag for grundskyld: 335.200

Arealer**

Grundareal: 1.075 m²
Boligareal i alt: 69 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²

** 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: 26.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandforsyning mv

Planer

Kommuneplan S 4.2 - Tørslev Hage

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Beko. Emhætte mrk Electrolux.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forsikringen kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplyses ikke, da der er tale om et fritidshus.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.451	Kontantpris	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	4.022	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.246
Skorstensfejning	kr.	1.192	Indskud Grundejerforeningen Stenøgård	kr.	500
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	864.696
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Husforsikring	kr.	3.664	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.		
Tømning af bundfældningstank	kr.	509			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.379			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.761 md. / 57.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.795 md. / 45.545 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kysttoften 9, Tørslev Hage, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 335RR230548
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 01.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 721.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Stenøgård - Tørslev Hage, Jægerspris

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Boligskat 2026

Endelig ejendomsvurdering 2024 foreligger og boligskat for 2026 er i salgsoptillingen beregnet på baggrund af denne. Der tages forbehold for at den endelige skattebetaling kan afvige fra det oplyste, da beregningen er vejledende og ikke bekræftet af SKAT. Køber accepterer dette og kan ikke gøre sælger eller medvirkende ejendomsmægler ansvarlig herfor.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

Ekspertter i Boligsalg i Holbæk og Odsherred. Vi er specialister i salg, køb og vurdering af boliger i Holbæk og Odsherred kommune. Med et stærkt kendskab til det lokale boligmarked sikrer vi, at du får den mest præcise vurdering og den bedste strategi for et hurtigt og fordelagtigt boligsalg.

Når du vælger os som din ejendomsmægler i Holbæk eller Odsherred, får du:

- ✓ En gratis og uforpligtende salgsvurdering af din bolig
- ✓ En dedikeret mægler, der følger dig hele vejen fra start til salg
- ✓ Maksimal synlighed gennem målrettet digital markedsføring
- ✓ En tryk og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske