

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: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Flot rækkehus med udsigt til Roskilde Fjord

I vil dagligt fortabe jer i udsigten fra dette moderne rækkehus, for det ligger nemlig på havnen i Frederikssund med en dejlig udsigt til Roskilde Fjord. Boligen er fra 2004 og fremtræder i flot stand med gode løsninger såsom toilet på begge etager, et lyst og åbent opholdsmiljø og tre værelser. Udendørs bliver terrassen et yndet opholdssted, især takket være synet af fjordens dragende vand.

Den rummelige stue er godt placeret med vinduespartier mod øst og vest, så der er et konstant flow af lys i løbet af dagen. Størrelsen er rigtig ideel, og stuen er samtidig åben mod køkkenet, der er stilrent i hvid og praktisk udført i hesteskoform. Køkkenet har en terrassedør.

Det er en optimal planløsning, I kan se frem til, hvor gæstetoiletet er placeret i stueplanet. På førstesalen finder I badeværelset, og det er også heroppe, at I har adgang til soveafdelingens tre værelser. Værelserne er indretningsvenlige og lyse, og de byder på et dejligt kig over omgivelserne.

Terrassen bliver et fantastisk opholdssted, og det skyldes ikke mindst, at der er et formidabelt kig til fjorden, som danner en smuk baggrund for udelivet. Terrassen har en skøn bredde og ligger åbent op til det grønne fællesareal, så det er let at sætte aktiviteter i gang. Forhaven er flisebelagt og har en carport.

Placeringen er ganske enkelt formidabel. Først og fremmest vil I elske den maritime stemning på havnen, hvor vandet spiller en hovedrolle i dagligdagen. I kan deltage i aktiviteter på lystbådehavnen, slentre ture ud mod Tippen eller lægge vejen forbi Frederikssund Kultur- og Havnebad. I supplement til idyllen er I også tæt på byens fordele med gåafstand til busforbindelser, indkøb og idrætshallen, mens I kan cykle til skole, daginstitution og S-togsstationen. Cyklen er også det hurtige valg til centrums fristelser i form af butikker og spisesteder.

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: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

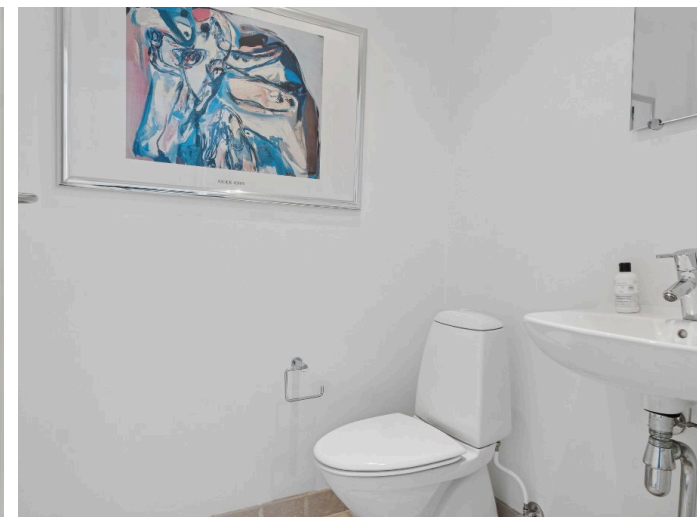
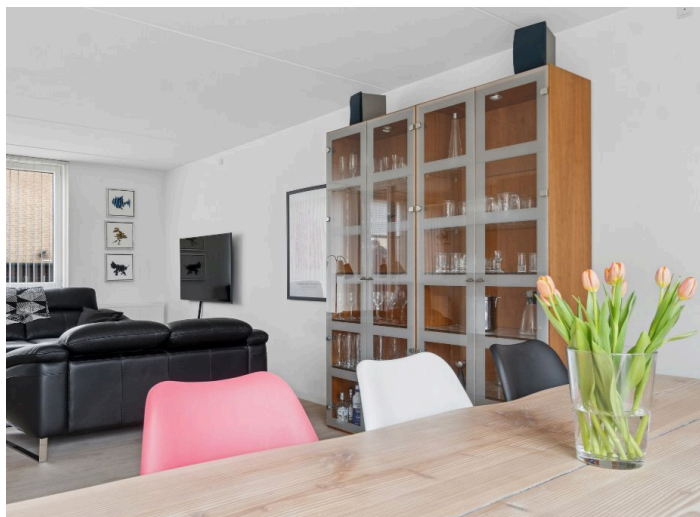
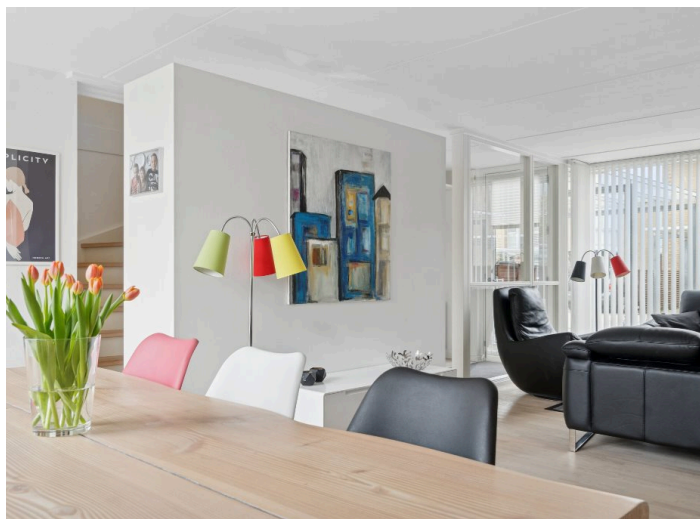
Dato: 22.5.2025



Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025



Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025



Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
 Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Frederikssund
 Matr.nr.: 49ar Frederikssund Bygrunde m.fl.
 BFE-nr.: 9653153 m.fl.
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2004

Arealer*

Grundareal udgør:	111 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	57 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
-heraf Udhus	4 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.127.000,00
 Grundværdi: 1.547.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.301.600,00
 Grundlag for grundskyld: 4.127.000,00

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger - men der gives ikke garanti, da sælger er et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1994 anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
 17.11.2003 Lokalplan nr. 78 på del af 49A

Varmeplan: Fjernvarme

Pr. 01.01.2008 blev ejendomme, ligesom andre ejendomme der er beliggende i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen - Enghusene
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 02-X0002973
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.475.000

 Sagsnr.: 02-X0002973
 Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 22.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.838,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.475.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 13.773,12	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.497,50
Rottebekæmpelse 2025, anslået	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.750,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	4.511.247,50
Grundejerforening	kr. 1.900,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 5.000,00			
	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.716,28			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.683 md./ 296.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.666 md./ 235.992 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: 22.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sydkajen 81, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 4.475.000	Sagsnr.: 02-X0002973 Ejerudgift/md.: kr. 3.560	Dato: 22.5.2025
--	---	-----------------

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,04			0				