

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: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025



Beskrivelse:

Spændende og moderne funkisvilla

Der er ikke mange hundrede meter til Roskilde Fjord og en imponerende udsigt over Kronprins Frederiks Bro fra dette lækre hjem i Frederikssund. Den smukke funkisvilla ligger i en lukket lomme, og foruden vandet får I nærhed til daginstitutioner, skole, indkøbsmuligheder og den hyggelige midtby. Selve boligen er udført i ét velgjort plan med to niveauer og rummer fem værelser, to badeværelser, et bryggers, et køkken-alrum og en dagligstue i åben forbindelse. Haven er tilmed enormt indbydende.

Opholdsmiljøet består af køkken-alrummet og en stue, der er udført et par trin længere oppe. Udtrykket er smagfuldt, og de funktionelle løsninger såsom diskrete spots er der også blevet plads til. Lysindfaldet er tilmed strålende takket være de talrige vinduespartier samt de tre terrassedøre.

Indretningen er ideel med et stort soveværelse med terrassedør samt nærhed til et af de to badeværelser foruden endnu et værelse. De øvrige tre værelser, det sidste badeværelse og bryggerset fuldender den række af rum, der strækker sig langs hele husets vestside.

Haven er virkelig skøn med flere terrasser i forlængelse af huset, nydelig beplantning og små bakker samt store sten, der giver et miljø, som er værd at udforske for store og små.

I har kun 200 meter til vandet og Fjordstien, så de naturskønne indspark i hverdagen er hermed sikret. Derudover er der ikke langt til bymidtens mange fristelser foruden alle de praktiske fornødenheder i form af skole, daginstitution, sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

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: Palle Bronée

Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025



Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025



Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025



Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Villa Må benyttes til: Beboelse Kommune: Frederikssund Matr.nr.: 10ah Frederikssund Markjorder BFE-nr.: 5315359 Zonestatus: Byzone Vand: Alment vandforsyningsanlæg Vej: Privat fællesvej Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg Varmeinstallation: Varmepumpe Opført/ombygget år: 2016	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 3.908.000,00 Grundværdi: 1.527.000,00 Evt. ejerboligværdi: Grundlag for ejd. værdiskat: 3.126.400,00 Grundlag for grundskyld: 3.908.000,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

<u>Tilbehør:</u> Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Hårde hvidevarer medfølger. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.	

<u>Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>	
Servitutter: 21.2.1948 Dok om evt anlæg af en skråning mv	
Varmeplan: Individuel opvarmning	
Fjernvarme: Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme iht. Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 ifølge ejendomsdatarapport er I 2028. Der findes p.t. ingen oplysning om forventet udgift mv	
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: Nej	

Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 02-X0003232
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.129,00 Forbrug: 4.113 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

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: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.650.000

 Sagsnr.: 02-X0003232
 Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 29.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.944,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.650.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 14.659,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 125,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	29.750,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	4.686.750,00
Forsikring - Nuværende	kr. 3.397,92			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.182,40			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.616 md./ 307.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.410 md./ 244.920 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: 29.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Klintevej 8G, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 4.650.000	Sagsnr.: 02-X0003232 Ejerudgift/md.: kr. 3.265	Dato: 29.5.2025
---	---	-----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen.
--	---

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	Anden lånetype	2.012.000,00	1.992.379,22	1.974.268,49	DKK	0,02	24.017,92	25,83	9.25				