

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: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003160
Ejerudgift/md.: kr. 203

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Helårsgrund i landlige omgivelser

I det hyggelige St. Rørbæk er der nu mulighed for at opføre drømmehuset i enten 1 eller 1,5 plan.

Området er omgivet af marker og byder på skøn natur. Fra grunden er der kun 5 min. kørsel til både Slangerup og Frederikssund, hvor man finder både indkøb, skole og offentlig badestrand. Desuden er der 2 s-togsstationer at vælge imellem i enten Vinge eller selve Frederikssund.

Grunden er 700 kvm. og det giver dermed mulighed for at bygge et stort hus, hvis man ønsker det. Grunden fremstår "rå" og ikke byggemodnet.

Kontakt os endelig, hvis I ønsker at opføre drømmehuset!

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: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003160
Ejerudgift/md.: kr. 203

Dato: 11.5.2025



Adresse: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003160
 Ejerudgift/md.: kr. 203

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal
 Kommune: Frederikssund
 Matr.nr.: 5m St. Rørbæk By, Snostrup
 BFE-nr.: 100009912
 Parcel nr.:
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vand ikke indlagt
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Kloak ikke indlagt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
 Ejendomsværdi: 450.000,00
 Grundværdi: 450.000,00
 Grundlag for grundskyld: 360.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 700 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.7.1930 Dok om byggelinier mv
 18.11.1954 Dok om oversigt mv

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af salgsopstillingen.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

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: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000Sagsnr.: 02-X0003160
Ejerudgift/md.: kr. 203

Dato: 11.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber undersøger selv.

Jordbundsundersøgelse

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber undersøger selv.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:*Tilslutningsafgifter* er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund		Sagsnr.: 02-X0003160		Dato: 11.5.2025	
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000		Ejerudgift/md.: kr. 203			
Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:			
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	96,00	Kontantpris/udbetaling		995.000,00	
Genbrugsordninger mv 2025	2.345,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde		7.850,00	
		I alt		1.002.850,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	2.441,00	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.043 md./ 72.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.710 md./ 56.521 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: 11.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Store Rørbækvej 14B, Store Rørbæk, 3600 Frederikssund
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 02-X0003160
Ejerudgift/md.: kr. 203

Dato: 11.5.2025

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: