

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: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

Dato: 13.4.2025



Beskrivelse:

Istandsæt rækkehus med attraktiv beliggenhed

Dette flotte rækkehus i Frederikssund er gennemgribende moderniseret i 2024-2025 og fremstår i særdeles flot stand. Med en opdateret indretning, stilrene materialer og gulvvarme overalt er der tænkt på både æstetik og komfort. Boligen kombinerer således moderne løsninger med en funktionel planløsning, der gør hjemmet ideelt for børnefamilien.

Entréen med en stilfuld væg i akustikpanel fører ind til det elegante køkken, der ligger i åben forbindelse med stuen. Store vinduespartier i den sydvendte gavl og ved udgangen til haven skaber et lyst og indbydende rum, hvilket understøttes af de indbyggede spots i loftet.

En fordelingsgang fører til boligens tre værelser samt to pæne badeværelser. Begge badeværelser har store, grå fliser og væghængte toiletter, mens det ene også byder på et lækkert badekar.

Den nemme have har flere terrasser, hvoraf den sydvendte er delvist overdækket. Et langt bed adskiller terrassen fra græsplænen, hvor der både er plads til børneleg og havearbejde. Foran huset findes en carport samt et tilhørende skur.

Rækkehuset er placeret på en lukket vej tæt på indkøb, legepladser og idrætsfaciliteter. Ådalsskolen og dagtilbud findes dertil i gåafstand inden for 900 meter, mens både Frederikssund Lystbådehavn og naturområdet Sillebro Ådal ligger lige i nærheden. For ekstra praktik i hverdagen er der blot halvanden kilometer til Frederikssund Station.

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.

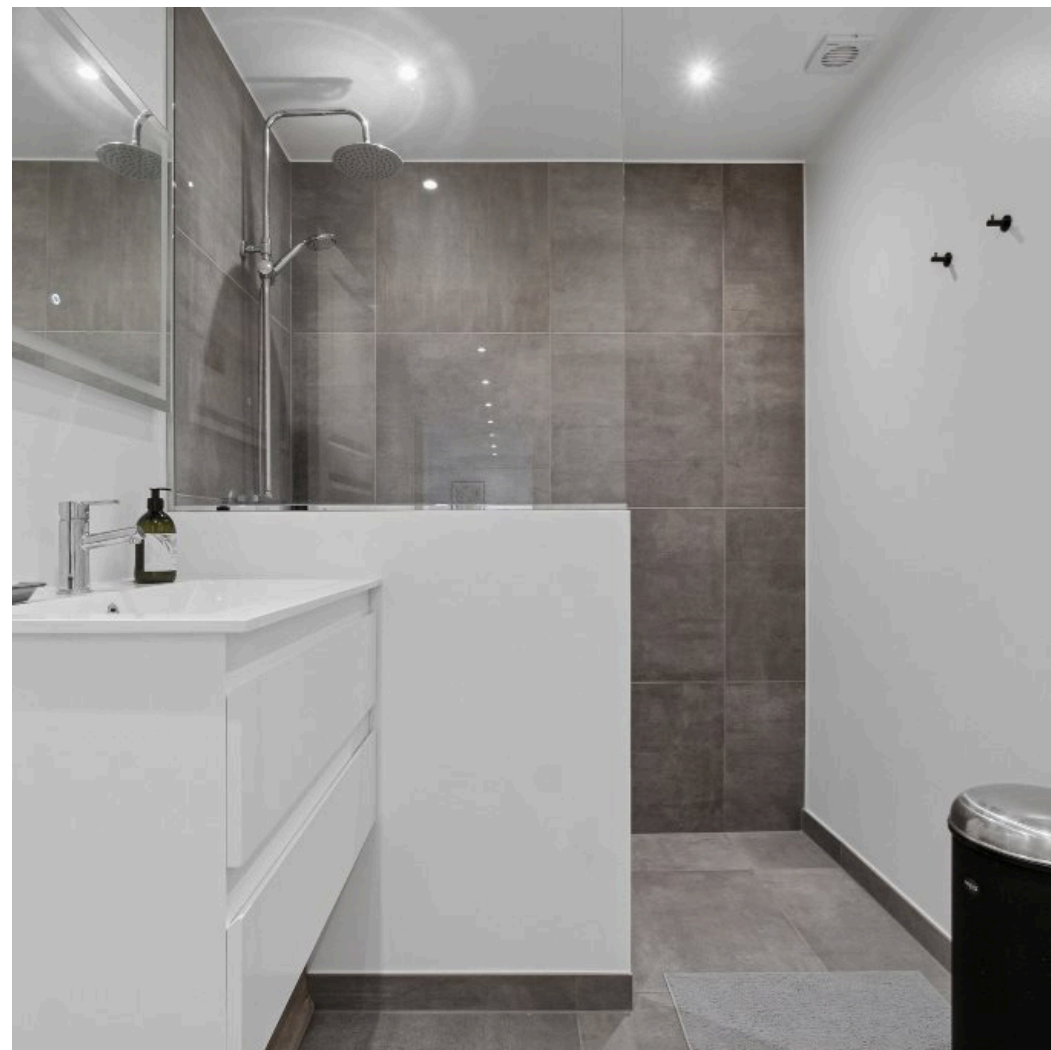
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

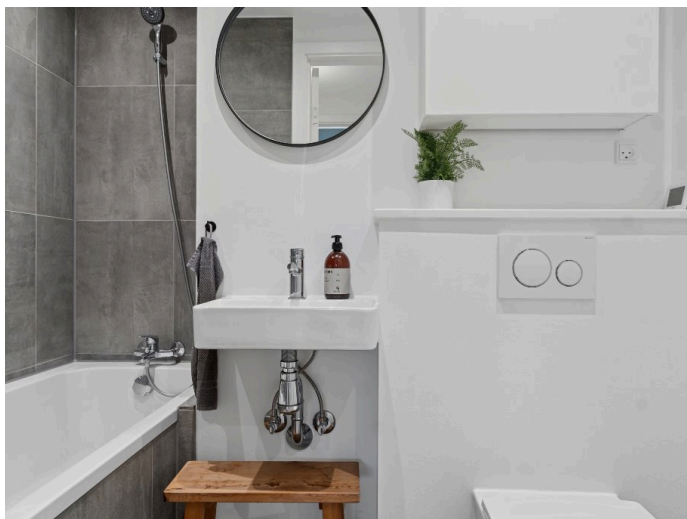
Dato: 13.4.2025



Adresse: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

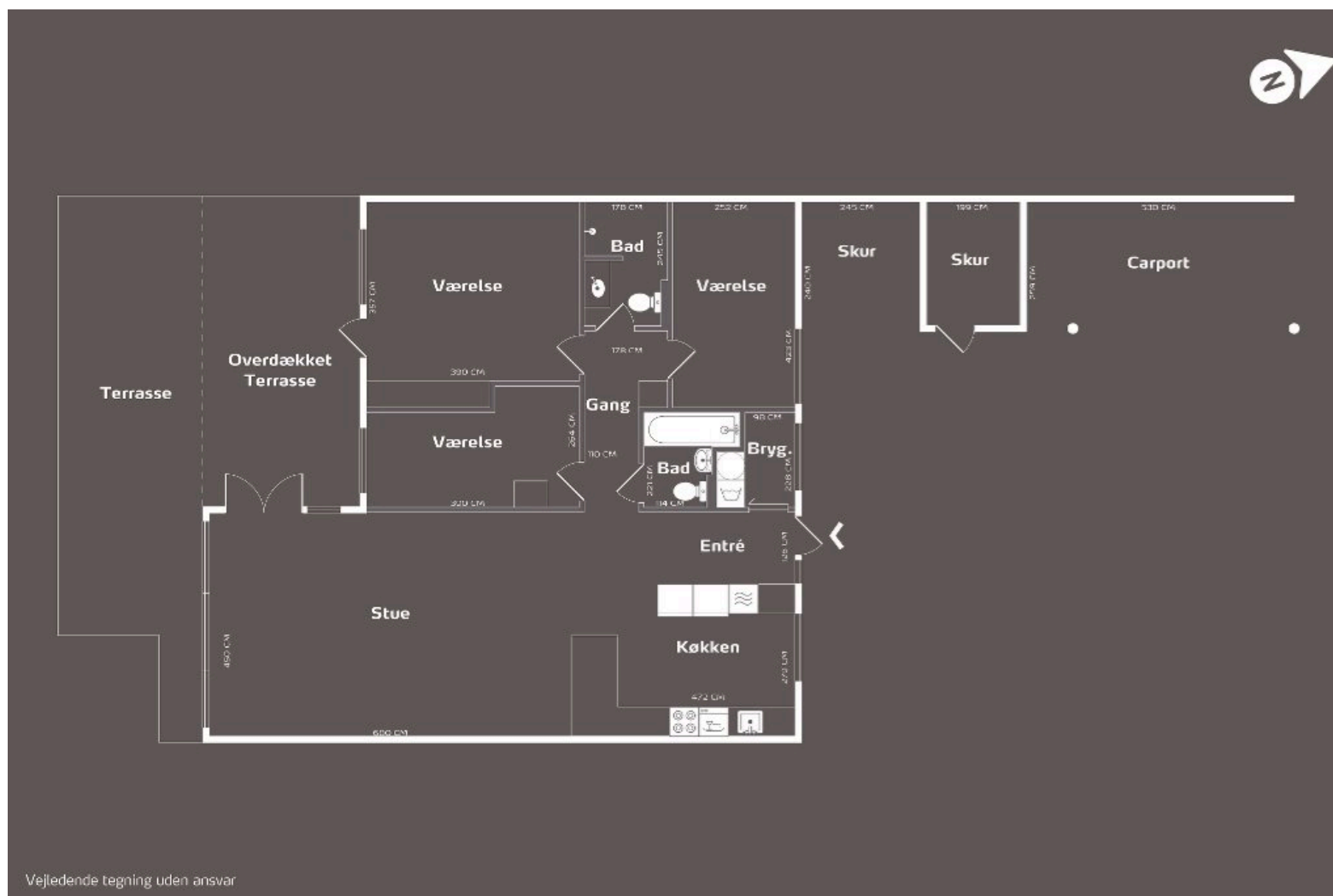
Dato: 13.4.2025



Adresse: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

Dato: 13.4.2025



Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

Dato: 13.4.2025

Ejendommene

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9nh Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2256118
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens rens
Varmeinstallation: Blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.847.000,00
Grundværdi: 1.796.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.277.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.847.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: bemærkninger: købt juni 2024
type: Indbygningsovn mærke: Gorenje bemærkninger: købt juni 2024
type: Køleskab mærke: Bauknecht bemærkninger: købt juni 2024
type: Fryseskab mærke: Bauknecht bemærkninger: købt juni 2024
type: Opvaskemaskine mærke: Bauknecht bemærkninger: købt juni 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	465 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Carport	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.6.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner m.m. Lyst
tillæg 28/11 2005 (dagb.nr.75531)

Varmeplan: Individuel naturgasforsyning

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 forurenede.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 02-X0003217
Ejerudgift/md.: kr. 4.676

Dato: 13.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja, se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Natugas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der betales aconto varme til grundejerforeningen kr. 2.535 pr. måned inkl. grundejerforeningskontingent

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

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.

BBR.

Skuret fremgår ikke af BBR

Carporten fremgår større end angivet på BBR

Cykeloverdækningen fremgår ikke af BBR.

Adresse: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 3.200.000

 Sagsnr.: 02-X0003217
 Ejerudgift/md.: kr. 4.676

Dato: 13.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.615,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.200.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 17.241,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.361,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 107,22	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.050,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	3.229.411,00
Grundejerforening anslået	kr. 15.420,00			
Forsikring - Nuværende	kr. 6.672,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.110,98			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.766 md./ 213.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.154 md./ 169.846 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: 13.4.2025. 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: Snerlevej 15, 3600 Frederikssund	Sagsnr.: 02-X0003217	Dato: 13.4.2025
Kontantpris: kr. 3.200.000	Ejerudgift/md.: kr. 4.676	

<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>
--	---

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.675.000,00	1.675.000,00	1.680.862,50	DKK	2,74	66.410,40	29,25	4.97				