

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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Moderniseret lejlighed midt i byen

I et charmerende byhus centralt i Frederikssund finder du denne indbydende lejlighed, der breder sig på førstesalen. Der er tale om en moderniseret bolig, som er lige til at flytte ind i, og til den hører en privat parkeringsplads samt en stor græshave, der deles med naboerne. Du kan se frem til at indrette en stue, et flot køkken, et stort badeværelse og et soveværelse, og ligeledes er der et gennemgangsrum med mange muligheder.

Stuen med karnap udgør lejlighedens primære opholdsrum, hvor du får god plads til at indrette hyggelige sektioner. Bemærk det pæne gulv og behagelige lysindfald.

Køkkenet fremstår stilrent med sort-hvide elementer og fronter uden greb. Der er mange skabe, og to ovne er placeret i en praktisk højde.

Badeværelset er særdeles rummeligt, så du får plads til både vaskefaciliteter og opbevaringsløsninger. Soveværelset er lyst og indretningsvenligt, og gennemgangsværelset er oplagt til en kontorkrog. Du bosætter dig blandt alle byens bekvemmeligheder i stemningsfulde Frederikssund og drager endda fordel af nærheden til Frederikssund Station. Du kan således nemt pendle til og fra hjemmet, ligesom du kan gå til samtlige butikker, beværtninger og spisesteder i bymidten. Der er heller ikke langt til det hyggelige havnemiljø og den kystnære natur ved Roskilde Fjord såvel som Silkeborg Ådal.

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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025



Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

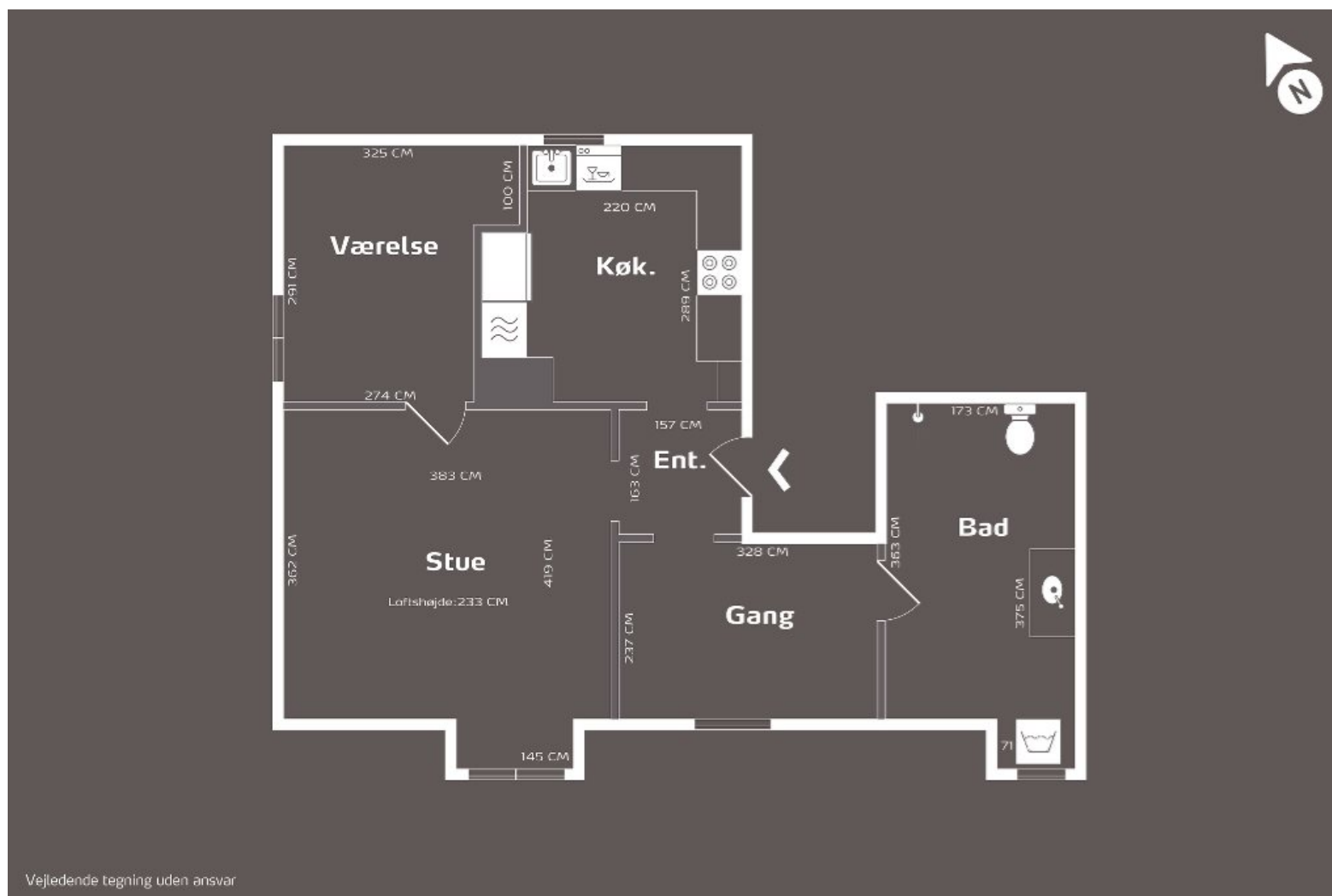
Dato: 22.3.2025



Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025



Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 02-X0002959 Ejerudgift/md.: kr. 1.901	Dato: 22.3.2025
---	---	-----------------

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 240a Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 263548
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1896 / 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.308.000,00
Grundværdi: 139.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.046.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.308.000,00

* 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: Siemens
- type: Emhætte mærke: Siemens
- type: Indbygningsovn mærke: Siemens
- type: Mikroovn mærke: Siemens
- type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
- type: Opvaskemaskine mærke: Ikke oplyst
- type: Vaskemaskine mærke: Samsung

IKEA gardiner og IKEA skabe i værelser medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 58 m²
Heraf tinglyst boligareal: 52 m²
BBR-boligareal: 52 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 16/100
Adm. fordelingstal: 16/100
Sikkerhed til e/f: 5.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.12.1896 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.11.1953 Dok om byggerdisp for ejeren af 241
11.2.1982 Vedtægter for ejerforening, Roskildevej 13, Tillige lyst pantstiftende.
15.12.1999 Lokalplan nr. 83
Varmeplan: Naturgas

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: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der tilhører et skur til lejligheden og fælles p-pladser.

Fælles have

Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Husdyr:

Køber er bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Bygningerne med **værdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
 Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.336,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 1.334,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 36,92	I alt	kr.	1.505.850,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2025	kr. 5.055,00			
Fællesudgifter 2024, anslået	kr. 11.052,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.814,56			

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: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 8.325 md./ 99.902 år. Netto ekskl. ejerudgift: 6.630 md./ 79.563 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: 22.3.2025. 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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 02-X0002959
Ejerudgift/md.: kr. 1.901

Dato: 22.3.2025

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: