

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: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Unik liebhaverlejlighed i Frederikssund

Det er ikke en hvilken som helst lejlighed, I nu har mulighed for at overtage på Amsterdamhusene 54. Tværtimod er der tale om en indretning fra øverste hylde, og lejlighedens indretning og detaljer har da også været genstand for en artikel, der tidligere er blevet bragt i Berlingske. I overtager et rummeligt, velindrettet og på mange måder spændende hjem i ejendommen fra 2002, som samtidigt placerer jer tæt på byens muligheder. Velkommen.

Lejligheden fordeler sig over en første og en andensal, og netop overetagen er indrettet med køkken og stue i åben forening. Det sikrer nogle fine lysindfald på tværs af rummene, der også præges af elementer såsom fritlagte bjælker, tapeter på flere overflader og nydeligt gulv.

På førstesalen ligger to værelser, et badeværelse med brus, et gæstetoilet og et bryggers, og så er det sidste rum indrettet som en lækker spise-stue. I har derfor alle rammer for familielivet i stand, da dette rum sagtens kan inddrages til endnu et værelse, skulle I have behov. Lejlighedens badeværelse er desuden større end i tilsvarende lejligheder i bebyggelsen.

Der er optimale betingelser for at nyde en solrig stund eftermiddag og aften på den vestvendte altan, som tilgås på andensalen. Den høje placering sikrer samtidigt udsigten over det hyggelige område, kanalerne og mod havnen, hvor der er flittig aktivitet sommeren lang.

Det er en ganske unik placering, der her er tale om, og nærheden til vandet er dragende på alle årstider. Samtidigt er området etableret med tanke på hyggelige, rekreative zoner og grønne oaser, og der er nærhed til både specialbutikker, indkøb og Kalvøen samt S-toget. Hverdagsdestinationer som Frederikssund Hallen, dagtilbud og Trekløverskolen nås også nemt, og I kan tage en frisk løbetur i de nærliggende skove eller starte kajaktturen i kanalen foran lejligheden.

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: Jens Hougaard

Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

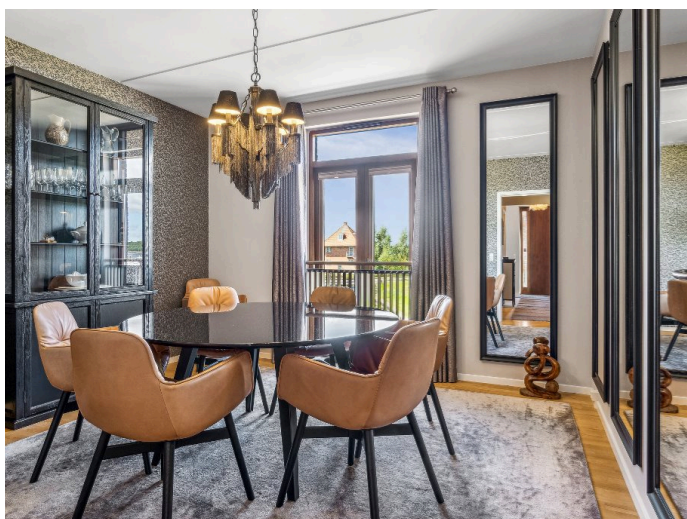
Dato: 27.5.2025



Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

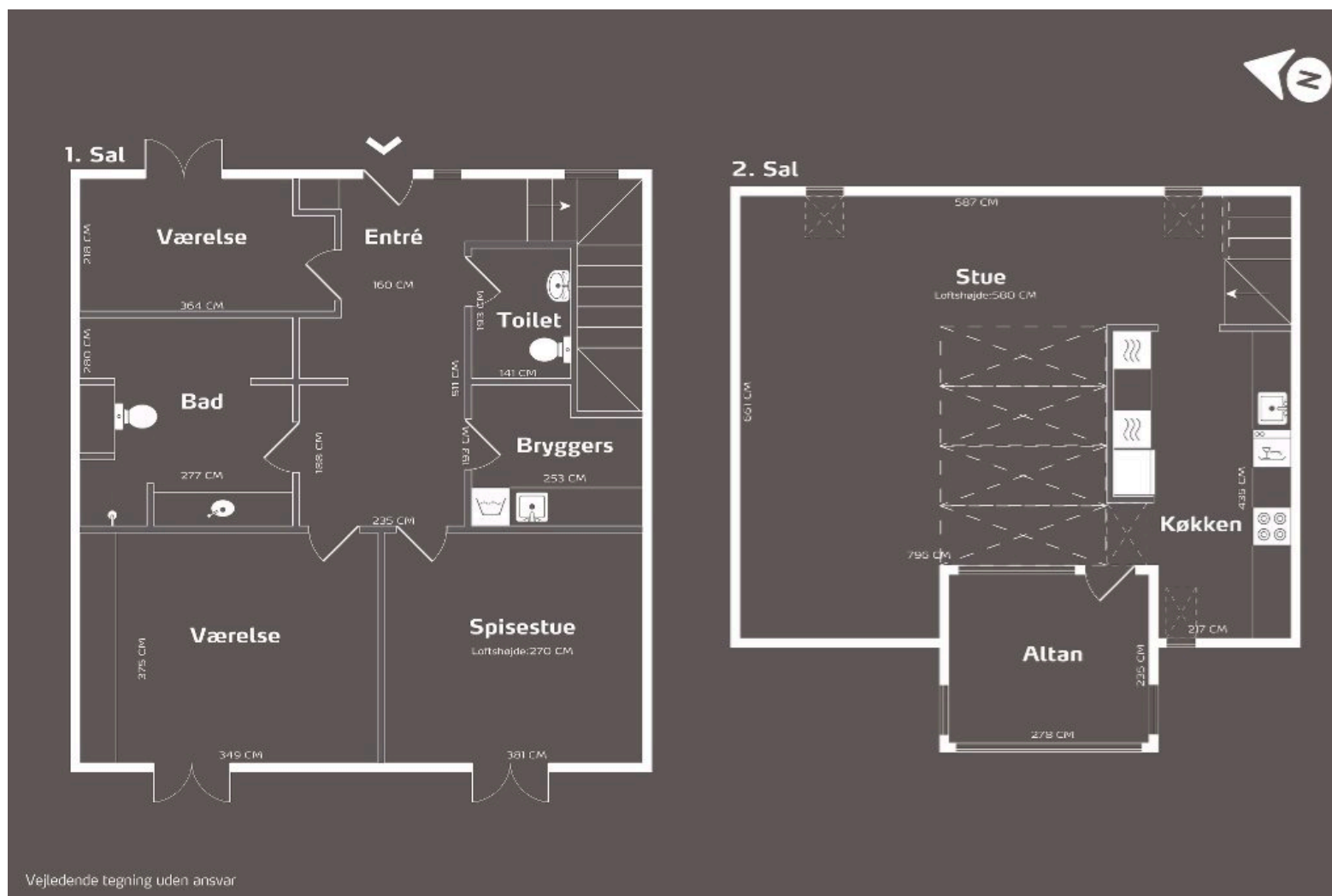
Dato: 27.5.2025



Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

Dato: 27.5.2025



Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 49c Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 261342
Ejerl.nr. 54
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.418.000,00
Grundværdi: 3.011.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.334.400,00
Grundlag for grundskyld: 5.418.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	143 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	143 m ²
BBR-boligareal:	140 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 23/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.9.2000 Lokalplan nr 80
24.5.2002 Vedtægter for "Grundejerforeningen Amster- damhusene". Tillige lyst pantstiftende
13.6.2002 anm hæftelser Dok.ang.varme-og vandcentral mv.
9.6.2016 Vedtægter: V E D T Æ G T E R

Varmeplan: Fjernvarme

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Amsterdamhusene
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: Miele

type: Emhætte mærke:

type: Køle/fryseskab mærke: Miele

Hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

Dato: 27.5.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: jf. vedtægterne.

Husdyr: jf. husorden.

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.

Ekstraordinær fællesbidrag til ejerforeningen.

På generalforsamlingen i 2023 besluttede man i ejerforeningen, at der i perioden 01.07.2023 - 30.06.2025 skal indbetales til "*vedligeholdelse af terrasser*". Den ekstraordinære udgift fremgår derfor i ejerudgiften, selvom det er en afgrænset periode den løber i.

Adresse: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 5.095.000		Sagsnr.: 02-X0002799 Ejerudgift/md.: kr. 6.950	Dato: 27.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.105,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.095.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 28.449,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	32.450,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 99,40	I alt	kr.	5.127.450,00
Grundejerforening 2024 anslået	kr. 9.200,00			
Genbrugsordning mv 2024	kr. 1.820,00			
Ejerforening - ekstraordinært bidrag 2023-2025 midlertidig	kr. 9.200,00			
Ejerforening - grundfond 2024	kr. 2.103,00			
Ejerforening - fællesudgifter 2024	kr. 10.360,00			
Grundejerforening, grundfond 2024 anslået	kr. 60,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 83.396,84			

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.131 md./ 337.575 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.414 md./ 268.972 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: 27.5.2025. 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: Amsterdamhusene 54, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 02-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 6.950

Dato: 27.5.2025

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: