

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Skøn lejlighed centralt i Frederikssund.

Stuelejligheden på Lundevej 18A har undergået gode og gennemtænkte moderniseringer, og den fremstår derfor nymalet og velholdt på tværs af et åbent opholdsrum, et værelse og et badeværelse. I kælderen er der fælles vaskefaciliteter, og en rar fælleshave får du også brugsret til. Adressen placerer dig centralt i Frederikssund med let adgang til byens udvalg og natur.

Du træder indenfor i et pænt og lyst hjem med en velfungerende planløsning. De hvide køkkenelementer er opsat over for hinanden, så du får korte arbejdsgange mellem de vigtigste zoner. Køkkenet ligger bag en halvmur i åben forbindelse til stuen, og der er således skabt et åbent og luftigt opholdsrum. Nær ved entréen tilgås badeværelset, som har separat bruseafsnit og godt med albuenum. Plantegningen afrundes af et behageligt værelse, hvor den indbydende og nordiske stil fra opholdsrummet er fortsat ufortrødent.

Som beboer i stuelejligheden er det hurtigt og nemt at komme ud i haven, hvor I deles om gode græsarealer med fliseterrasse.

Du bosætter dig centralt, og det bliver derfor nemt at komme frem til det hyggelige handelsstrøg med forretninger og spisesteder. Indkøbsmuligheder, biblioteket, svømmehallen og boldbanerne er også en del af dit kommende kvarter, og så er der tilmed under 700 meter til vandkanten. S-toget ved Frederikssund Station afgår 800 meter fra adressen.

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: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025



Adresse: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025



Adresse: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025



Adresse: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 202a Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 263505
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1847 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.159.000,00
Grundværdi: 503.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 927.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.159.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Senz
type: Kogeplade mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Blomberg
type: Køle-/fryseskab mærke: Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 43 m²
Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 45 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 14/100
Adm. fordelingstal: 14/100
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.7.1916 Dok om færdselsret mv
11.7.1916 Dok om adgang, plankeværk, vinduer mv
23.12.1987 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
29.11.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.2.1992 Dok om vej mv

Varmeplan: Fjernvarme

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Privat kælderrum

Parkering og vaskeri.

Adresse: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Aconto pr. måned kr. 900.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt - der skal søges hos bestyrelsen.

Køber er bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

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.

Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
 Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.728,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 4.828,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.950,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 70,00	I alt	kr.	1.354.950,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2025	kr. 5.055,00			
Fællesudgifter, anslået 2024	kr. 10.800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.481,72			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.493 md./ 89.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.968 md./ 71.614 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: 16.5.2025. 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: Lundevej 18A, st. th., 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 02-X0003131
 Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 16.5.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0			Nej	