LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

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: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

Beskrivelse:

Stor villa med unik mulighed for modernisering på fantastisk grund!

Villaen på Apholm 9 ligger fantastisk i Sigerslevvester midt på marken og nær vandet. I disse rolige og naturskønne omgivelser har I nu muligheden for at renovere en smuk og herskabelig bolig på 190 kvm i halvandet plan. Drømmehjemmet trænger til jeres personlige præg, men har allerede smukke karaktertræk såsom højt til loftet, stuer en suite samt stuk og roset. Udbygninger venter også på den store grund. Velkommen til.

Stedet kræver godt nok en kærlig hånd, men så kan I også skabe lige præcis det hjem, I altid har drømt om. Stueplanet fordeler sig for nuværende over fire stuer, et køkken med viktualierum, et badeværelse med brus og et bryggers. Førstesalen er allokeret til værelsesafdelingen.
Også i udbygningerne kan drømmene få frit løb, hvor I finder flere kvadratmeter. Bemærk eksempelvis stalden med båse, som kan være startskuddet til at have dyrehold. Kort sagt er der masser af fordelagtige faciliteter, til stor glæde for det landlige hverdagsliv.

Grunden har en imponerende størrelse på 11.000 kvm, hvorfor I får nemt ved at finde plads til jeres ønsker for udelivet. Til to af siderne bliver grunden tilmed indrammet af opvoksede og buskede træer, der står i kontrast til markernes åbne vidder.

Beliggenheden er noget helt særligt her i Sigerslevvester omgivet af marker, hvilket er lig med ro og idyl. Vandet præger også nærområdet, mens der samtidigt ikke er langt til større byer som Frederikssund og Hillerød. I får en køretur på godt fem minutter til skolen, hvor I også finder daginstitution og indkøb.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 1Y Sigerslevvester By, Sigerslevvester
BFE-nr.: 7733553
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Septiktank
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.959.000,00
Grundværdi: 3.340.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.767.200,00
Grundlag for grundskyld: 5.959.000,00

Arealer*

Grundareal udgør:	11000 m^2
Hovedbyg.bebyg.areal:	140 m^2
Kælderareal:	12 m^2
Udnyttet tagetage:	50 m^2
Boligareal i alt:	190 m^2
Andre bygninger:	779 m^2
-heraf Udhus	162 m^2
-heraf Udhus	228 m^2
-heraf Udhus	45 m^2
-heraf Udhus	253 m^2
-heraf Udhus	91 m^2

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Tilbehør:

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

Ingen hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
7.2.1957 Dok om vandværk mv

Varmeplan: Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ○ Ja ◉ Nej insekt: ○ Ja ◉ Nej rørskade: ○ Ja ◉ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.:
Ejendommens primære varmekilde: Elovne, elpaneler

Oplysningerne stammer fra:

Der skal installeres ny varmekilde.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerskifteforsikring:
Der er givet afslag på ejerskifteforsikring.

Køber er bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 2-6. 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003287
Ejerudgift/md.: kr. 5.784

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.312,72
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 32.064,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 652,49
Skorstensfejer 2024	kr. 825,18
Renovation og genbrugsplads 2025	kr. 5.055,00
Forsikring - Nuværende Anslået	kr. 6.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.409,39

Kontantbehov ved køb:		
Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
I alt	kr.	3.316.650,00

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.147 md./ 217.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.457 md./ 173.486 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: 30.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG FREDERIKSSUND APS
Østergade 9A · 3600 Frederikssund
Tlf. 47 39 39 39
3600@lokalbolig.dk
CVR 35249028

Adresse: Apholm 9, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 02-X0003287 Ejerudgift/md.: kr. 5.784	Dato: 30.4.2025

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening