

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: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Flot stuelejlighed med privat terrasse

Centralt i Frederikssund kan du nu gøre denne indbydende lejlighed til dit næste hjem. Her venter dig en perfekt indrettet bolig med et betragteligt opholdsrum, et værelse og et badeværelse, og du får ovenikøbet en stor, sydvestvendt terrasse og østvendt terrasse. Lejligheden ligger i stueplan i en ejendom fra 2006 og fremstår i særdeles flot stand, så den er lige til at flytte ind i. Den bynære beliggenhed bør ydermere fremhæves, da den giver dig små fem minutters gang til alt, du skal bruge.

Fra entréen træder du direkte ind i opholdsmiljøet, der forbinder køkkenet med stuen. Det åbne rumforløb gør stemningen let og imødekomende, hvilket yderligere forstærkes af det gennemstrømmende lysindfald fra begge ender. Køkkenet fremstår tidløst med hvide skabelementer, og stuen får du snart opdelt i en spisesektion og et sofaafsnit.

Værelset er dejligt rummeligt, så her finder du snildt plads til sengen og et klædeskab. Med dobbeltdøre ud til terrassen kan du til enhver tid invitere både lys og luft ind. Tilstødende ligger det pæne badeværelse med brus, og der er på praktisk vis også gjort klar til vaskesøjlen.

Sommerdagene spenderer du på din egen private terrasse, der er behageligt afskærmet af hegn. Terrassen vender skønt mod sydvest, så afslapning og måltider i det fri får selskab af mange timers sol. Endvidere terrasse mod øst.

Det tager ikke mange minutter at spadsere til dagligdagens gøremål og fritidens fornøjelser fra dit kommende hjem. Blandt andet kan du gå til indkøb samt gågadens restauranter og butiksliv, ligesom du når grønne åndehuller såsom Græse Ådal til fods. I dit absolutte nærområde har du også fitnesscenteret. Du kan også gå til S-toget ved Frederikssund Station, som tager dig direkte til København. Endelig er der kort cykelafstand til Roskilde Fjord.

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: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025



Adresse: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

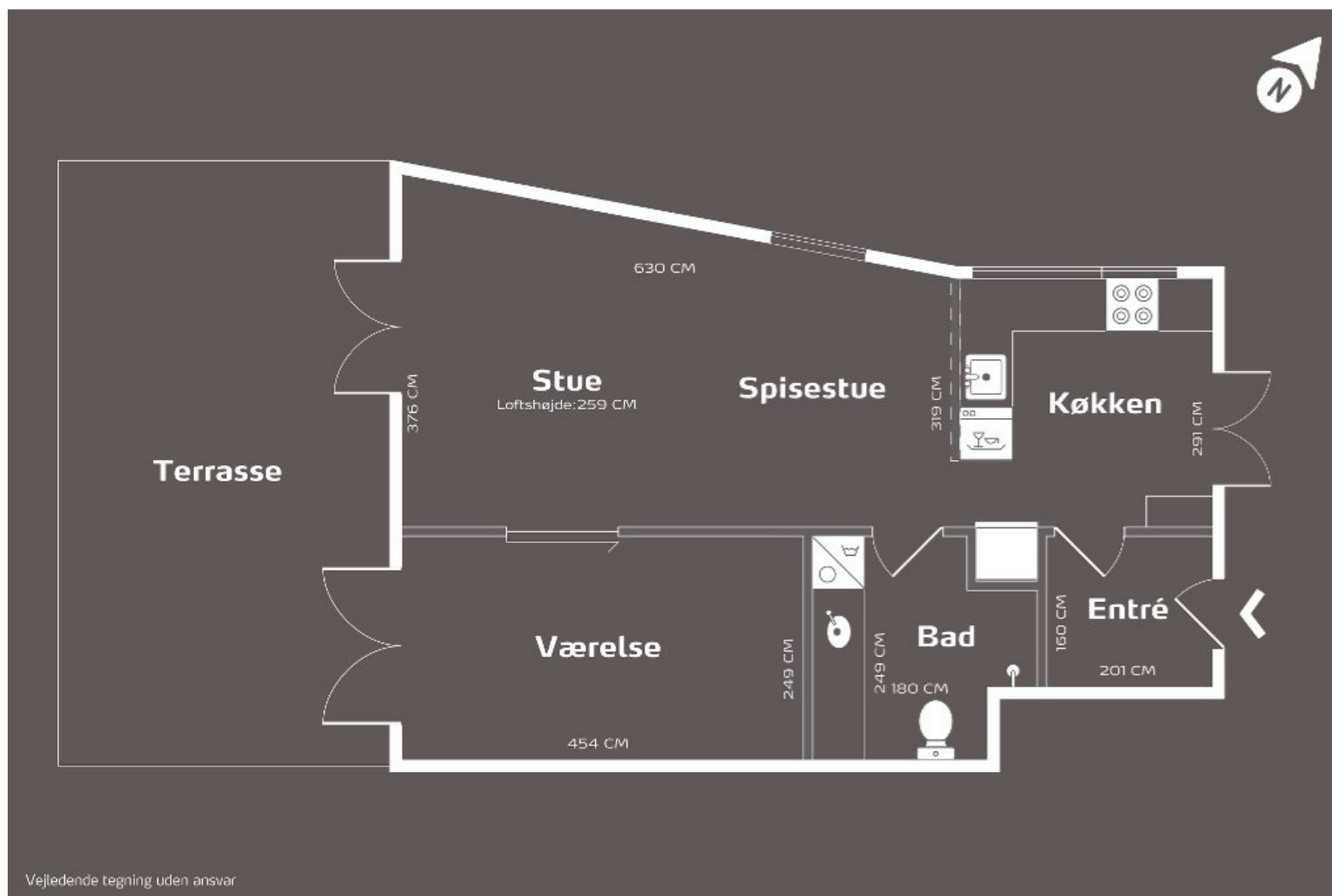
Dato: 11.5.2025



Adresse: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025



Adresse: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 125a Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 5313473
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.760.000,00
Grundværdi: 874.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.408.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.760.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	67 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 18/100
Adm. fordelingstal: 18/100
Sikkerhed til e/f: 43.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Det oplyste grundareal tilhører ejerforeningen.

Varmeplan: fjernvarme

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Skur og p-plads

Tilbehør:

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

type: Komfur incl. kogeplade mærke: Indesit
type: Emhætte/Emfang mærke: Ecoline
type: Køle/fryseskab mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Bosch

Hårde hvidevarer medfølger - mærker følger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.509,00

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Med bestyrelsens tilladelse

Husdyr: Med bestyrelsens tilladelse

Sikkerhed til ejerforening:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal tinglyses sikkerhed til ejerforeningen i form af pantebrev stort kr. 43.000,00 med 1. prioritet i ejendommen.

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.180,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 8.390,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.050,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 47,57	I alt	kr.	1.707.050,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2024	kr. 4.040,00			
Fællesudgifter, anslået 2024	kr. 20.995,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.653,37			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.405 md./ 112.856 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.490 md./ 89.883 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: 11.5.2025. 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: Frederiksborggade 14A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0002912
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 11.5.2025

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: