

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 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 17.5.2025



Beskrivelse:

Godt indrettet villa med fordelagtig beliggenhed

Børnefamilien får helt perfekte rammer om hverdagen i denne nydelige villa i Frederikssund. Her kan I nemlig glæde jer over en fin planløsning med gode opholdsrum, hele fem værelser, to badeværelser og et bryggers, mens I ude får fornøjelsen af flere dejlige terrassemiljøer til de lune og solrige dage. Boligen fremtræder i flot stand og beriger ligeledes med behagelige lysindfald.

Køkken-alrummet vil naturligt fungere som et samlingspunkt på tværs af madlavning og samtaler. Køkkenet sørger for gode rammer om madlavningen med fine opbevaringsløsninger og de nødvendige hvidevarer. Ved siden af kommer I til stuen med brede vinduespartier, hvor dagslyset frit kan strømme ind. Foruden opholdsrummene venter der hele fem værelser. Alle værelserne har fornuftige størrelser, og det ene er sågar udstyret med en hems. Endelig venter jer to nydelige badeværelser, og især det ene er utrolig stilrent med sit flotte badeværelsesmøbel, de nydelige klinker og den glasafsikrerede bruseniche.

Når solen kigger frem, er det oplagt at bruge tiden i haven, hvor havemøblerne stilles på en af terrasserne, der er orienteret helt fordelagtigt mod øst, syd og vest. Haven præsenterer sig charmerende med græsplæne, træer, buske og blomster, og foran huset har I carporten og den lange indkørsel.

Foruden en dejlig bolig er beliggenheden også helt i top, da I bosætter jer tæt på alt, som I får brug for dagligdagen. I kan nemt spadserer til både Adalens Skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder, som alt sammen findes i en rækkevidde på en kilometer. Frederikssund Station ligger mindre end halvanden kilometer fra huset, og vil I bruge tiden udendørs er der ligeledes gåafstand til flere grønne omgivelser, mens cyklen på ingen tid fører jer til fjorden.

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 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

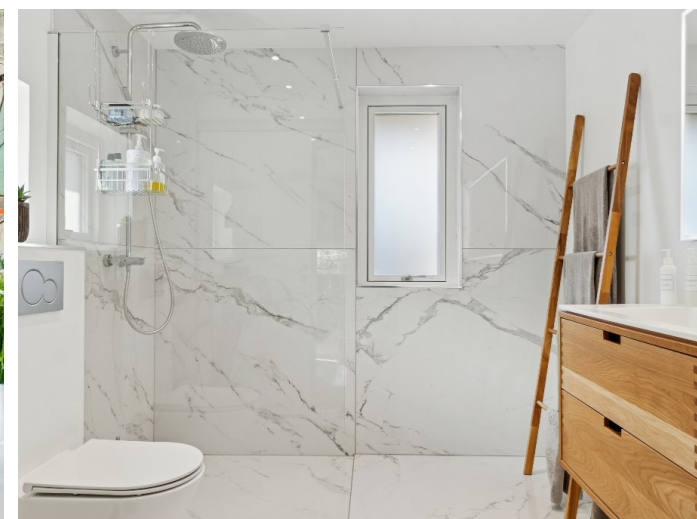
Dato: 17.5.2025



Adresse: Roskildevej 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

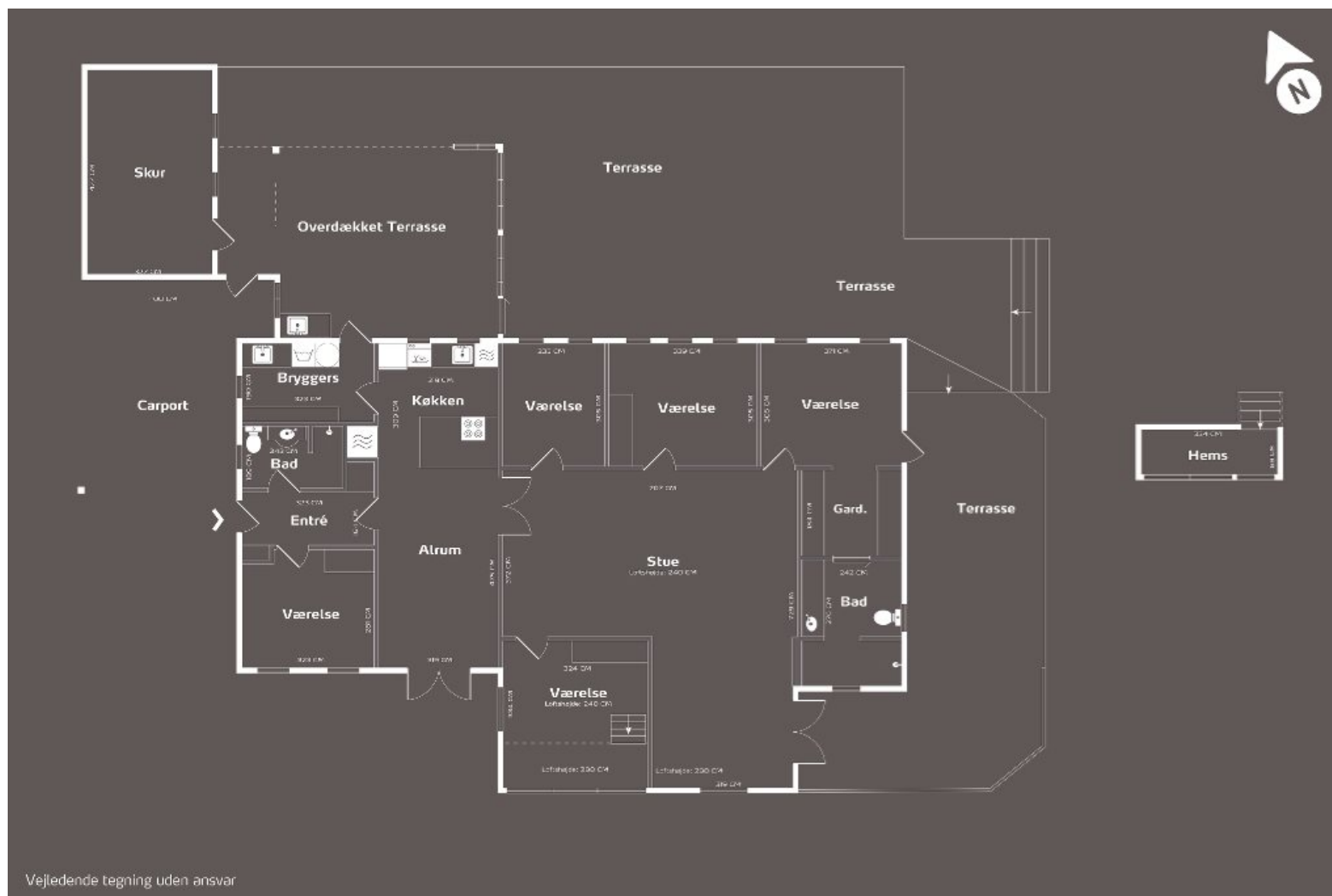
Dato: 17.5.2025



Adresse: Roskildevej 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 17.5.2025



Adresse: Roskildevej 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 17.5.2025

Ejendomsdata:	
Ejendommen	
Ejendomstype: Villa	
Må benyttes til: Beboelse	
Kommune: Frederikssund	
Matr.nr.: 9pp Oppe Sundby By, Oppe Sundby	
BFE-nr.: 2256177	
Zonestatus: Byzone	
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	
Vej: Offentlig	
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg	
Varmeinstallation: Varmepumpe	
Opført/ombygget år: 1989	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 3.927.000,00	
Grundværdi: 1.987.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.414.600,00	
Grundlag for grundskyld: 3.927.000,00	
* 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 incl kogeplade mærke: Siemens
type: Indbygget kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke: Elica
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Mikroovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Miele
type: Fryseskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
Endvidere medfølger quooker, gardiner/persienner/lameller samt skabe i værelser.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
17.7.1930 Dok om byggelinier mv
15.7.1969 Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv Vedr matr nr 18B Forprioritet
Var­me­plan: Individuel naturgasforsyning
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 forurenet.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.
Grundejerforening: Nej

Adresse: Roskildevej 153, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 02-X0003325
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 17.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.500,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe og el

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket er beregnet i 2022, hvor priserne var markant højere end d.d.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 153, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: 02-X0003325
 Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 17.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.414,46	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 19.075,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 141,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.250,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	4.430.250,00
Forsikring - Nuværende	kr. 6.704,78			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.390,96			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.265 md./ 291.181 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.333 md./ 231.998 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: 17.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Roskildevej 153, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 4.395.000	Sagsnr.: 02-X0003325 Ejerudgift/md.: kr. 4.033	Dato: 17.5.2025
--	---	-----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
--	---

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.000.000,00	2.074.735,35	2.034.010,79	DKK	2,58	70.142,17	22,50	6.43	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	325.656,43	324.412,78	319.881,78	DKK	0,81	17.770,31	22,00	5.89	0			