

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: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025



Beskrivelse:

Flot 2V'er med altan i hjertet af Frederikssund

Denne lejlighed er perfekt til dig, der elsker byens liv og gerne vil bo tæt på det hele. Boligen ligger i et roligt kvarter, og du skal op på første sal for at tilgå dit kommende hjem. Glæd dig til at træde ind i en lys og indbydende lejlighed med et køkken, en stue, et værelse, et badeværelse og en sydvendt altan, der er overdækket.

Køkkenet og stuen er de centrale samlingspunkter, og når skydedøren står åben, strømmer lyset fra rum til rum. Køkkenet emmer af klassisk design med træfronter, der går igen i entréen og på soveværelset. I stuen får du god plads til at arrangere spisebordet og de bløde møbler.

På soveværelset får du nemt arrangeret med dobbeltsengen og en kommode, og lige overfor har du badeværelset, der er lyst og rummeligt med en separat bruseniche. Til lejligheden hører en dejlig, sydvendt altan, hvor du kan sidde helt ugeneret og nyde udsynet over kvarteret.

Med adresse på Rådhusvænget 19 bor du både centralt og roligt i Frederikssund. Der er meget grønt i nærmiljøet, mens byens dagligvareforretninger, butikker og spisesteder findes inden for få hundrede meter fra hoveddøren. Du kan gå til Frederikssund Station i løbet af ti minutter, ligesom havnemiljøet og Roskilde Fjord er inden for nær rækkevidde.

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: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025



Adresse: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

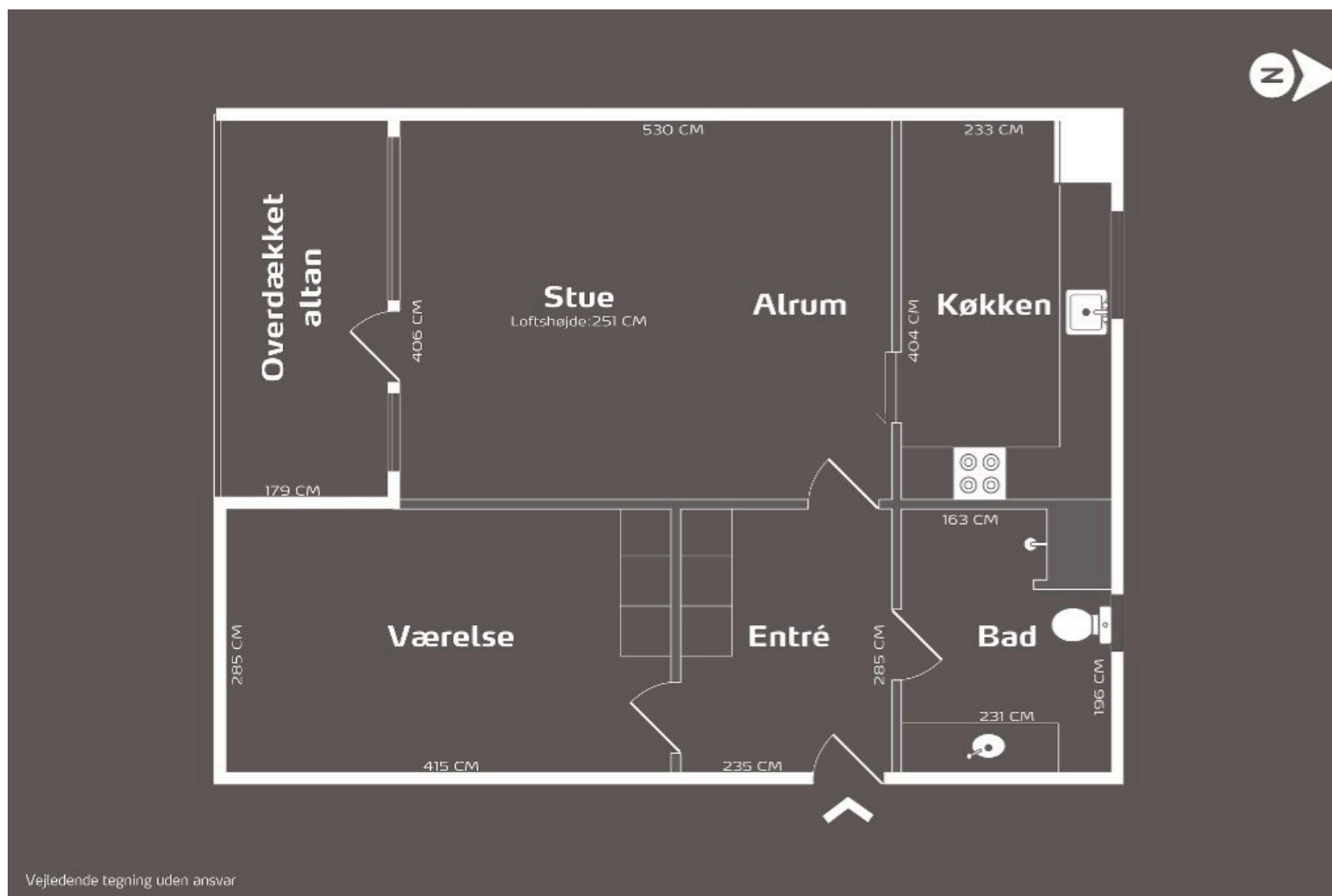
Dato: 1.6.2025



Adresse: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025



Adresse: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 188a Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 263448
Ejerl.nr. 58
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat / Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.751.000,00
Grundværdi: 1.092.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.800,00
Grundlag for grundskyld: 873.600,00

* 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:
type: Emhætte mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 68 m²
Heraf tinglyst boligareal: 68 m²
BBR-boligareal: 75 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 66/10000
Adm. fordelingstal: 66/10000
Sikkerhed til e/f: 31.472,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.12.1983 Lokalplan nr. 33
31.7.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv Retsanm
21.2.2024 VEDTÆGTER
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Et kælderrum pr. lejlighed

Adresse: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Der betales a conto varme kr. 8.580,- p.a.

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 salgsoptillingens 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:

Sikkerhed til ejerforeningen:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal tinglyses sikkerhed til ejerforeningen i form af pantebrev stort kr. 31.472,00 med 1. prioritet i ejendommen.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 02-X0003163
 Ejerudgift/md.: kr. 3.436

Dato: 1.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.144,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 10.483,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.250,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 81,25	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.250,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	1.910.500,00
Fællesudgifter 2025	kr. 18.467,48			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.230,81			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.519 md./ 126.231 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.379 md./ 100.545 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: 30.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Rådhusvænget 19, 1. th., 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 02-X0003163 Ejerudgift/md.: kr. 3.436	Dato: 1.6.2025
--	---	----------------

<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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	1,05			0			Nej	