

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: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Pragtfuld muremestervilla centralt i Frederikssund

Glæd jer til at se nærmere på denne flotte, hvidmalede muremestervilla, der emmer af sjæl og charme og præsenterer sig i fin stand. Ejendommen fra 1937 breder sig over halvandet plan og en kælder med to disponible rum, mens I udenfor får en nem, solrig have med flere terrasser samt et udhus med en garage og et redskabsrum. Jeres kommende hjem ligger centralt i Frederikssund, hvorfra der er gåafstand til flere af hverdagens bekvemmeligheder, ligesom Roskilde Fjord er inden for behagelig rækkevidde.

De to sammenhængende stuer er sammen med køkkenet placeret perfekt i stueplan, så I kan samles på kryds og tværs. Stuerne er lyse og rummelige, hvor både loftrosette, dobbeltdøre og en brændeovn tilføjer en skøn atmosfære. Køkkenet er stilrent og tidløst med hvide elementer, som matcher det mørke gulv. Fra stuerne er der udgang til den vestvendte terrasse.

Stueplan fuldendes af et bryggers og et gæstetoilet samt et værelse, mens førstesalen råder over yderligere tre værelser. Det er også heroppe, I finder et dejligt badeværelse med en muret bruseniche og et separat toilet. Hjemmets fire værelser er alle gode at indrette og egner sig fortrinligt som både børneværelser, soveværelse og sågar et hobbyrum eller kontor.

Udenfor nydes solen på den vestvendte, let hævede træterrasse, hvorfra der er udsigt til resten af den enkle have, der primært består af græsplæne og buske. En praktisk mur sikrer privatliv og læ, så I nemt kan forlænge de lune sommeraftener. Haven indeholder også et praktisk udhus og en garage, mens der foran ejendommen er nydelige bede.

Bliver Gammel Markbækvej 3 jeres fremtidige adresse, bosætter I jer i et roligt og attraktivt kvarter, hvor der ikke er langt til centrum af Frederikssund. I kan både spadserere eller cykle til blandt andet dagtilbud, Adalens Skole og indkøb, således at hverdagen får formidable vilkår. Pendleren har desuden under en kilometer til S-toget på Frederikssund Station, mens det er oplagt at nyde den smukke natur ved Roskilde Fjord eller den nærliggende skov.

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.

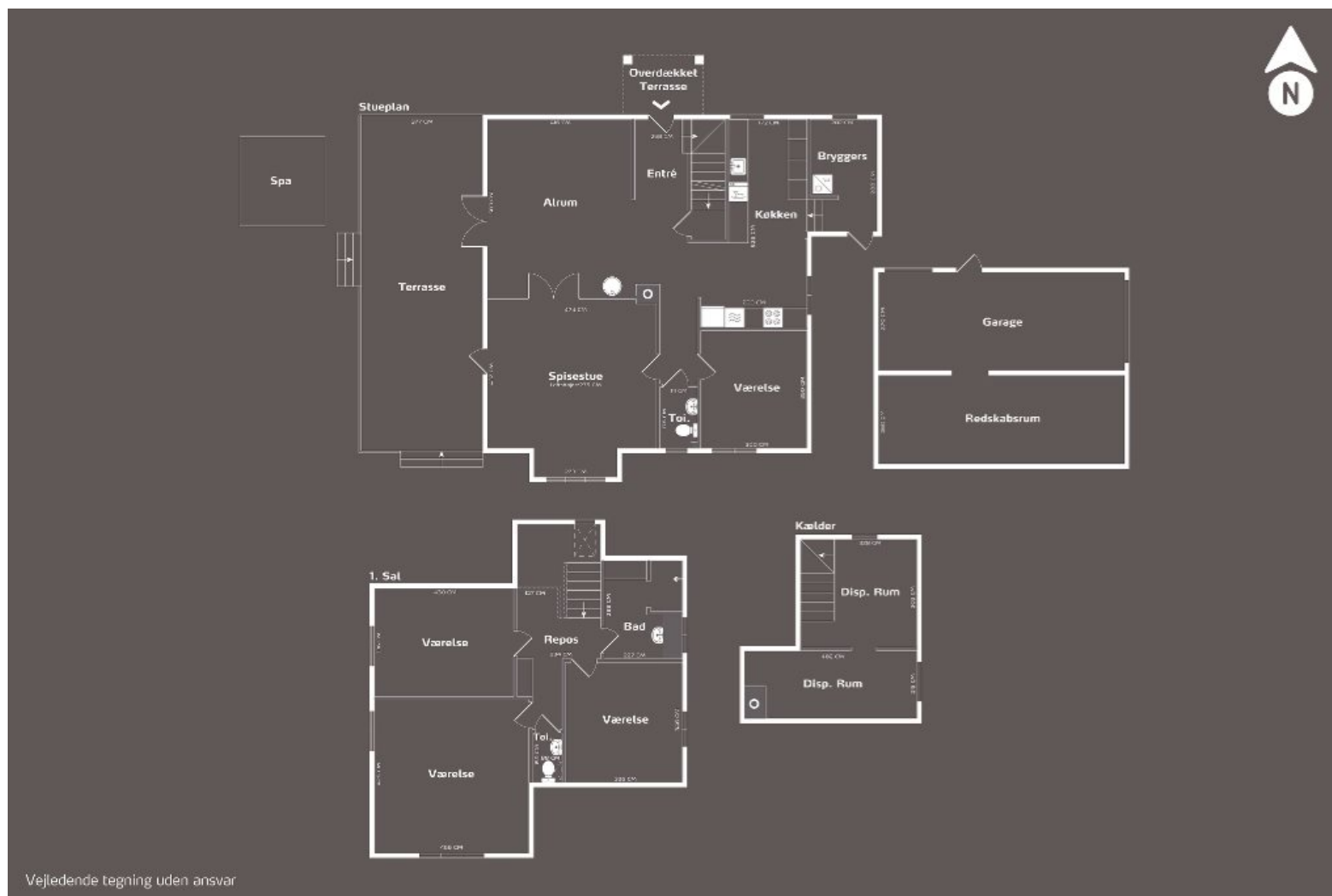
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025



Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025



Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025



Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 1t Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2255060
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1937

Arealer*

Grundareal udgør:	839 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	84 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	40 m ²

Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.11.1953 Dok om oversigt mv

Varmeplan: Naturgas

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.559.000,00
Grundværdi: 2.006.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.847.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.559.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Indbygningssovn mærke: Electrolux
type: Køle/fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
 Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025

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 rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej
 Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 20.600,00
 Udgiften er beregnet i år: 2025
 Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
 Ejendommens supplerende varmekilde: El

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Kælder fremgår ikke af BBR, men der er godkendte tegninger af den.
 Skur ved entre er ikke godkendt.

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.

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: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 02-X0003225
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.520,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 19.257,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 113,10	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer 2025	kr. 422,79	I alt
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	
Forsikring - Nuværende	kr. 8.280,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.648,61	

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.776 md./ 285.312 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.944 md./ 227.326 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: 9.4.2025. 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>

Adresse: Gammel Marbækvej 3, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 4.295.000	Sagsnr.: 02-X0003225 Ejerudgift/md.: kr. 3.971	Dato: 9.4.2025
---	---	----------------

<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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.400.000,00	2.351.650,11	2.347.323,07	DKK	-0,05	27.473,52	21,00	4.89				