

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 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Elegant og velindrettet lejlighed i Frederikssund

På førstesalen i en klassisk og charmerende ejendom i hjertet af Frederikssund finder I denne fortrinlige lejlighed, der ikke alene byder på en ideel beliggenhed, men også toner frem med en flot udsigt over byen og hustagene. Boligen er istandsat efter alle kunstens regler, og fra start til slut er der masser af sjæl og stemning. Indretningen er suveræn med lyse opholdsrum og rummelige soveværelser.

Lejligheden centrerer sig omkring stuen og køkken-alrummet. De to opholdsrum er placeret side om side, og begge udmærker de sig ved et rigt og behageligt lysindfald. De fine gulve, panelerne og den flotte loftshøjde er også med til at understrege det raffinerede udtryk.

Foruden stuen og alrummet råder I over to værelser. De nås begge fra fordelingsgangen ved entréen, og det er også her, at I finder vej til det nydelige badeværelse med bruseniche. Sidst, men ikke mindst, er I udstyret med et bryggers.

Til lejligheden hører en række fællesfaciliteter. Disse indbefatter blandt andet en hyggelig og solrig fælleshave og terrasse, hvor der tillige er allokeret et område til parkering.

Fra jeres kommende adresse vil I opleve korte afstande til snart sagt alt. Midtbyens mange muligheder ligger i gåafstand fra hoveddøren, så alt fra butiksliv til caféer og kultur er ganske nær. Det samme er tilfældet med mange praktiske faciliteter såsom dagligvareforretninger, skole, offentlig transport og mere til, mens I selvsagt også bosætter jer tæt på grønne områder og fjordens vand.

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 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025



Adresse: Roskildevej 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

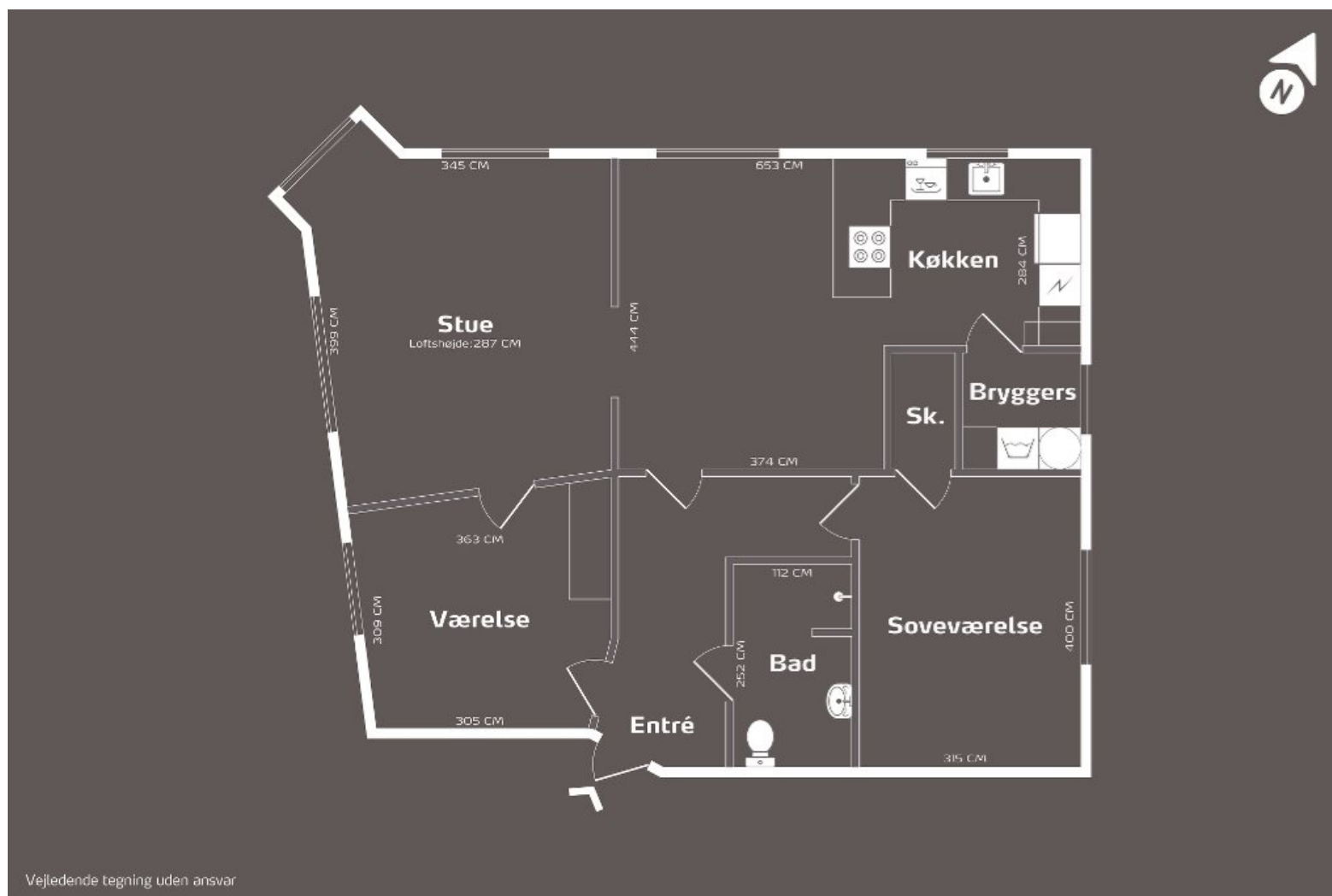
Dato: 20.5.2025



Adresse: Roskildevej 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025



Adresse: Roskildevej 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 254e Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.: 263897
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1925 / 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.056.000,00
Grundværdi: 1.047.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.644.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.056.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	90 m ²
BBR-boligareal:	96 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 90/420
Adm. fordelingstal: 90/420
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.12.1909 Dok om færdselsret mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
15.12.1999 Lokalplan nr. 83

Varmeplan: naturgas

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkering, have og skur
Privat kælderrum på ca. 3-4 kvm.

Tilbehør:

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

type: Komfur inkl kogeplade mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Indbygget kogeplade mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Emhætte mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Indbygningsovn mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 1 år
type: Køleskab mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Køl/fryseskab mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Opvaskemaskine mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Vaskemaskine mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år
type: Tørretumbler mærke: Ikke oplyst bemærkninger: ca. 2 år

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer bemærkninger: Medfølger.

Skabe i værelser medfølger med undtagelse af 2 stk i soveværelse.

Adresse: Roskildevej 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

Der betales pt. 1.600 kr. aconto i varme pr. måned til ejerforeningen

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: tilladt

Husdyr: tilladt

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.

Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.388,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 10.051,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 91,54	Tinglysningsafgift, debitorskifte anslået	kr.	1.825,00
Renovation og genbrugsordninger mv 2025	kr. 5.055,00	Ejerskiftegebyr ved ejerforeningen	kr.	1.250,00
Fællesudgifter 2025	kr. 32.391,48	I alt	kr.	2.011.925,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.977,70			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.068 md./ 132.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.816 md./ 105.794 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: 20.5.2025. 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: Roskildevej 31, 1. tv., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 02-X0003309
Ejerudgift/md.: kr. 4.665

Dato: 20.5.2025

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: