

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: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Murermestervilla få minutter fra Roskilde Fjord

I den nordlige ende af Frederikssund møder I denne prisbillige murermestervilla, der står klar til nye ejere. Her får I rig mulighed for at sætte jeres eget præg på en veldisponeret villa med fire værelser, to badeværelser, fine opholdsrum og en solrig have. Huset ligger blot ti minutters gang fra de naturskønne omgivelser ved Roskilde Fjord, og ligeledes har I alle hverdagens bekvemmeligheder inden for kort afstand.

Boligens centrum udgøres af et lyst, velholdt køkken og en rummelig stue, der ligger i naturlig forlængelse af hinanden. Her får I plads til at samles på tværs af dagens aktiviteter, mens stuens brændeovn bidrager med hjemlig hygge. Bemærk også de behagelige lysindfald.

Stueplanet fuldendes af to regulære værelser og et gæstetoilet, og førstesalen råder over yderligere to værelser samt et pænt badeværelse med bruseafsnit. Så her finder I let plads til familiens indretningsbehov. Endelig supplerer kælderen med et ekstra badeværelse med kar og rum til vaskefaciliteter foruden flere praktiske, disponible rum.

Glæd jer til at indtage den store terrasse, som vender perfekt stik syd og således beriger jer med mange solskinstimer til afslapning og måltider under åben himmel. Rundt om terrassen får I flere skure til opbevaring samt en garage. Den vældige grund på 1.010 m² har masser af græsplæne til leg og aktiviteter i solen.

Beliggenheden er god med gåafstand til både naturen og Roskilde Fjord, der indbyder til rolige gåture langs vandkanten. Når hverdagen melder sin ankomst, kan I også se frem til bekvem afstand til alle dagligdagens gøremål. Inden for en radius af knap halvanden kilometer finder I indkøb, Trekloverskolen og daginstitutionen, og det tager heller ikke mange minutter at cykle til hverken sportshallen eller S-toget ved Frederikssund Station.

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: Jens Hougaard

Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

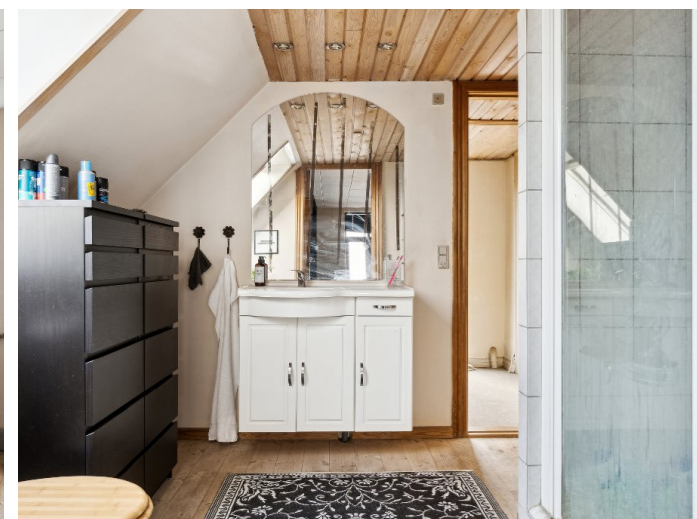
Dato: 9.4.2025



Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025



Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025



Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 5o Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.: 5315974
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1913 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.173.000,00
Grundværdi: 2.118.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.538.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.173.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1010 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	33 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	74 m ²
-heraf Udhus	27 m ²
-heraf Udhus	21 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.10.1913 Dok om hegn, hegnsmur mv
4.10.1930 Dok om byggelinier mv
13.8.1990 dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Varmeplan: Fjernvarme

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 02-X0003077
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200,00 Forbrug: 24,4 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjer.

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: Byvej 62, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 2.245.000

 Sagsnr.: 02-X0003077
 Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.945,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 20.332,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 122,90	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.350,00
Skorstensfejer 2025	kr. 422,79	I alt	kr.	2.267.850,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00			
Forsikring - Nuværende	kr. 5.416,06			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.294,59			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.484 md./ 149.810 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.946 md./ 119.349 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Byvej 62, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 2.245.000

 Sagsnr.: 02-X0003077
 Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 9.4.2025

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:
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	Kontantlån				DKK	0,75			0				