

Salgsopstilling

Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Opdag muligheden for at blive den nye ejer af dette indbydende hus på Frejasvej 13, beliggende i det attraktive Frederikssund nord, hvor ro og natur går hånd i hånd. Med en velproportioneret grund på 217 kvadratmeter og et hus, der breder sig over 68 kvadratmeter, er dette hjem et fund for dem, der værdsætter en overskuelig og veldisponeret bolig.

Huset byder på en praktisk indretning, hvor hver en kvadratmeter er udnyttet til fulde, hvilket sikrer en følelse af rummelighed uden spildplads. De store vinduespartier i stuen inviterer dagslyset indenfor og skaber en lys og venlig atmosfære, mens udsigten til den sydvestvendte have tilføjer et naturligt element til boligens charme.

Den hyggelige have er et kapitel for sig med sin overdækkede terrasse, der giver mulighed for at nyde udelivet uanset vejret. Baghaven er særligt vindstille, hvilket gør det til det perfekte sted at slappe af eller underholde gæster i fred og ro.

Beliggenheden er ideel for naturelskere, med tæt på til fjorden og grønne områder, der indbyder til gåture og rekreative aktiviteter. Dagligvareindkøb er inden for rækkevidde, og centrum af Frederikssund kan nås med en kort køretur, hvilket sikrer, at alle hverdagens behov er dækket.

Nyd godt af et nyere køkken, hvor funktionalitet og design går op i en højere enhed, og hvor madlavningen kan blive en daglig fornøjelse. Denne bolig er perfekt for dem, der søger et hjem med karakter, komfort og nærhed til naturen.

Frejasvej 13 er en bolig, der skal opleves. Her kan du skabe dit eget fristed i harmoniske omgivelser, hvor livskvalitet og hjemlig hygge er i højsædet. Velkommen hjem.

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.

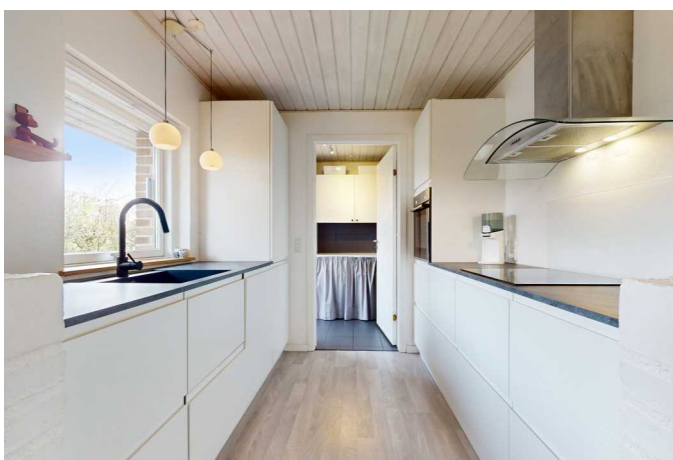
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

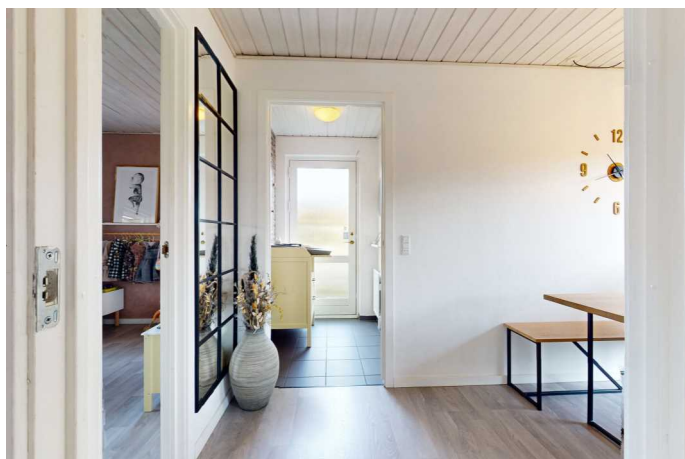
Dato: 30.04.2024



Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

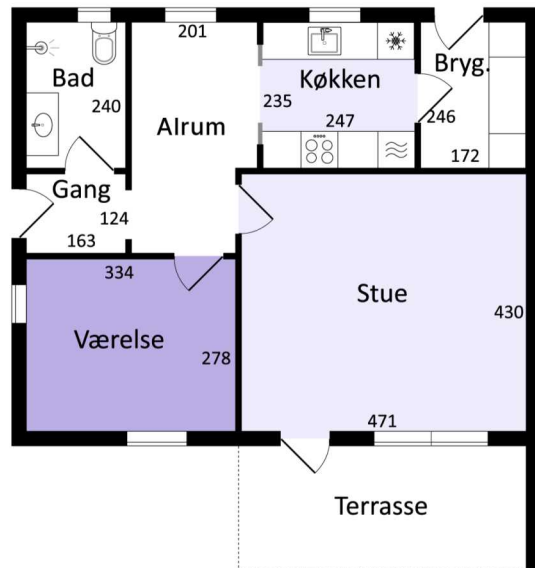
Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024



Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	16 mu Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.:	5316577
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.773.000 kr.
Grundværdi:	1.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.418.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	860.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	217 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Bolig- og erhvervsområde ved Vølundsvej og Frejasvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Byvej - Frejasvej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.08.1985 lbnr. 25131-17 Tillægstekst Lokalplan nr. 36 Filnavn: 17_V-I_241

Nr. 2 lyst d. 25.11.1986 lbnr. 41386-17 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler Filnavn: 17_AM-I_386

Nr. 3 lyst d. 13.08.1990 lbnr. 14249-17 Tillægstekst dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_A-I_455

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja

Navn: Islebjergghaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Vaskemaskine - LG

Ovn - Bosch

Køle/fryseskab - Zanussi

Kogeplade - Bosch

Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.956 Forbrug: 7,35 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforeningkr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
7.234
10.320
3.812
4.040
60
1.800Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF
I altkr.
kr.
kr.
kr.1.995.000
13.850
6.235
2.015.085

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

27.266

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 11.478 md./ 137.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.118 md./ 109.415 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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Frejasvej 13, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: EK-0020-4344
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 30.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering