



REAL

Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	1.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.987		
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0026**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kocksvej – her får du en centralt beliggende 2-værelses lejlighed, der står helt klar til indflytning. Beliggenheden er ideel for dig, der vil bo tæt på alt, hvad Frederikssund har at byde på. Med kun 10 minutters gang til stationen, Sildebroen, indkøb og byens øvrige faciliteter, har du alt lige ved hånden.

Lejligheden byder dig velkommen i en god entré med plads til sko og overtøj. Herfra fortsætter du ind i et lyst og indbydende hjem med en gennemtænkt planløsning. En stor, praktisk skabsvæg giver rigeligt plads til både tøj og opbevaring – en sjælden luksus i en lejlighed af denne størrelse.

Soveværelset har en god størrelse, så du nemt kan indrette med både seng og garderobeløsning efter behov. Badeværelset er renoveret i nutidig stil med lyse materialer, separat brus og gulvvarme – lige til at tage i brug.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her er der plads til madlavning, hyggelige middage og gode stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til lejlighedens store altan, hvor du kan nyde både morgenkaffen, sommerens måltider og aftensolen.

Lejligheden er placeret rigtig godt i bebyggelsen, hvilket giver en flot, lys og ugeneret udsigt – her kan du trække dig tilbage og nyde roen, selvom du bor midt i byen.

Kort fortalt: På Kocksvej 13, 1. 17 får du en lys, rummelig og veldisponeret 2-værelses lejlighed med central beliggenhed, stor altan og en indflytningsklar stand.

Skynd dig at booke en fremvisning – lejlighederne på Kocksvej er eftertragtede og bliver sjældent længe på markedet.

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.

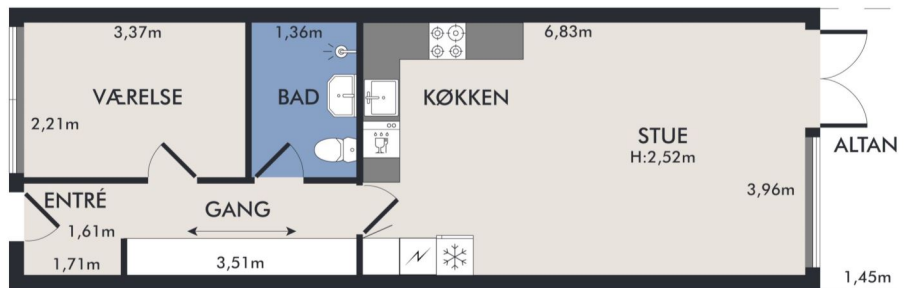
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

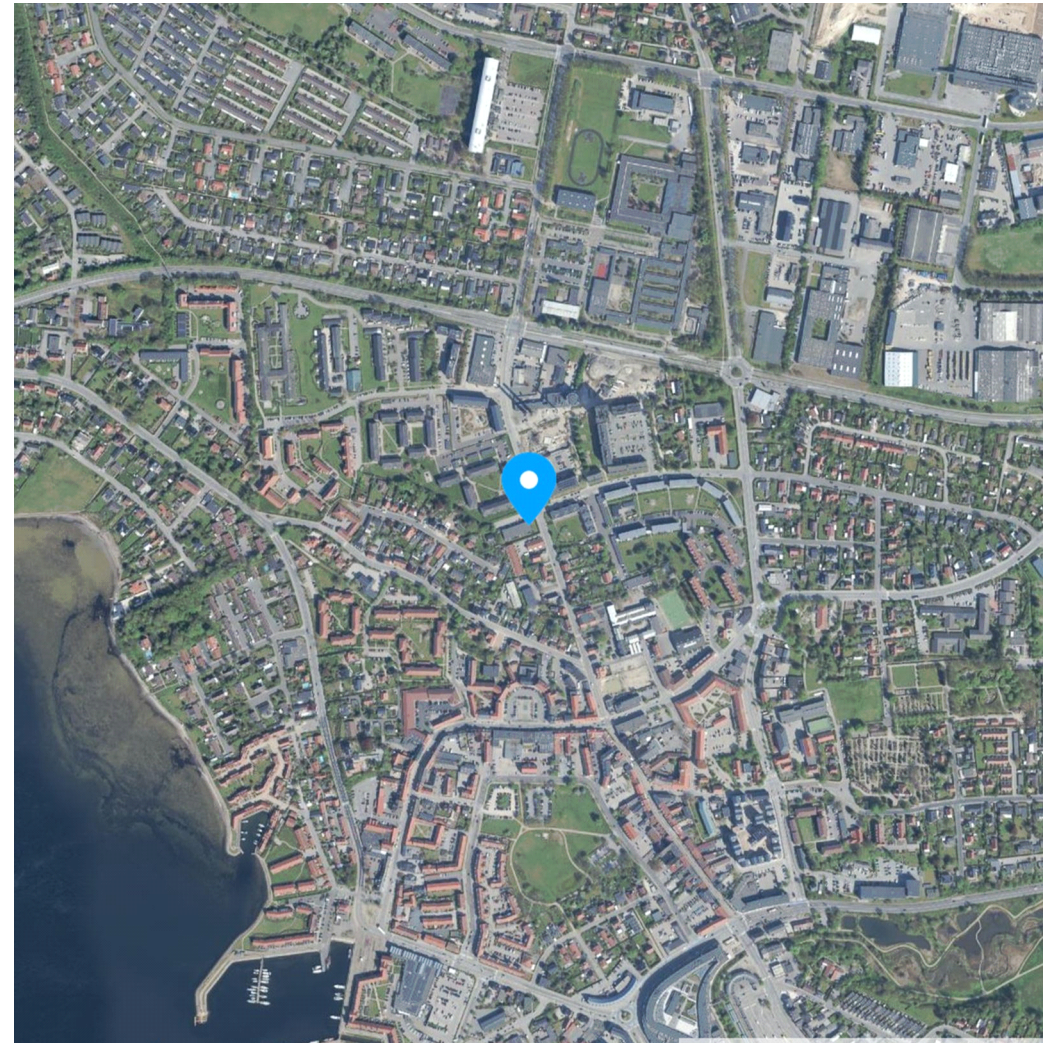
Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	7 bd Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	263978
Ejl.nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.461.000 kr.
Grundværdi:	919.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.168.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	735.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²
- heraf areal til kælder:	2 m ²

BBR-boligareal:	52 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.11.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 10.03.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 22.09.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 03.08.1984 Lokalplan nr. 30
Nr. 5 lyst d. 31.07.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv Anmærkning Retsanm
Nr. 6 lyst d. 21.10.1986 Vedtægter for ejerforening, Kocksvej 13, Tillige lyst pantstiftende.

Lokalplan

Lokalplan nr. 60
https://dokument.plandata.dk/20_1071042_1631788274254.pdf

Lokalplan nr. 30
https://dokument.plandata.dk/20_1070979_1631787870846.pdf

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Forslag til Kommuneplan

Forslag til Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1748255900725.pdf

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2013-2021
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Køleskab mærke Blomberg
Opvaskemaskine mærke Bosch
Kogeplade mærke AEG
Vaskemaskine mærke AEG
Tørretumbler mærke AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: A conto
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Tinglysningsafgift

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2023.



Adresse: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.961	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	8.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	5.125	Notering af ejerskifte	kr.	1.250
Ejerforening	kr.	15.930	I alt	kr.	1.607.700
Ejerudgift i alt 1 år		35.838			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.488 md./ 101.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.851 md./ 82.217 år v/26,66%
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: 18.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Kocksvej 13, 1. 17., 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 330S0026
Ejerudgift/md.: kr. 2.987

Dato: 22.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	622.401	622.401	623.651	DKK	2,49	37.393	23,25	2,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Kocksvej 13

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 52/1072

Tinglyst fordelingstal: 52/1072

Adm. fordelingstal: 52/1072

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er for ejerlejligheden brugsret til 1 p-plads og 1 kælderrum.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg