



**REAL**

## Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund

|                  |                      |             |           |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>52</b> |
| Kontantpris      | <b>1.295.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift       | <b>1.904</b>         |             |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1896/1981</b>     | Energimærke | <b>E</b>  |

Sagsnr. **330S0015**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / [www.realmaeglerne.dk/frederikssund](http://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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025



### Beskrivelse:

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed! Leder du efter en flot og funktionel lejlighed midt i Frederikssund, hvor du har alt, hvad du behøver, lige uden for døren? Så skal du læse med her. Roskildevej 13, 1. tv. byder på en sjældent udbudt bolig med en fantastisk central placering – kun få skridt fra stationen, Sildebroen, indkøb og byens hyggelige café- og butiksliv.

Lejligheden rummer to gode og regulære værelser, der giver mange indretningsmuligheder, uanset om du har brug for soveværelse, kontor eller børneværelse. Den store stue har et skønt lysindfald og en direkte udsigt ned mod Frederikssund Station, hvilket giver en unik kombination af byliv og privatliv.

Køkkenet er holdt i et tidløst design med god bord- og skabsplads – perfekt til dig, der sætter pris på både æstetik og funktionalitet. Der er installeret to ovne, som er placeret i en komfortabel arbejdshøjde, hvilket gør madlavningen ekstra bekvem. Badeværelset fremstår i god stand og er indrettet med separat bruseniche.

Til lejligheden hører et praktisk skur, som giver ekstra opbevaringsplads til hverdagens behov. Derudover får du adgang til en fælles have med en hyggelig overdækket terrasse, hvor du kan nyde sommeren i grønne omgivelser – midt i byen.

Kort sagt får du her en velholdt og veldisponeret lejlighed i en af byens mest attraktive beliggenheder. En ideel bolig for både singler, par og den lille familie, som ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med komfort og kvalitet.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – denne bolig skal opleves!

### 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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Frederikssund                    |
| Matr.nr.:           | 240 a Frederikssund Bygrunde     |
| BFE-nr.:            | 263548                           |
| Ejl.nr.:            | 4                                |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                       |
| Opført/ombygget år: | 1896/1981                        |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.308.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 139.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.046.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 111.200 kr.   |

**Arealer\***

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt:    | 58 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:      | 52 m <sup>2</sup> |
| - heraf areal til andet: | 6 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 52 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Kogeplade mærke Siemens

Emhætte mærke Siemens

Ovn mærke Siemens

Mikroovn mærke Siemens

Køle-/fryseskab mærke Siemens

Opvaskemaskine mærke ikke oplyst

Vaskemaskine mærke Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Bevaringsværdig bygning niveau 4**

Køber er gjort bekendt med, at Kulturstyrelsen har tildelt ejendommen bevaringsværdi 4.

Skalaen for bevaringsværdi går fra 1-9, hvor karakteren 1-3 regnes for en høj værdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

**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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

**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 E.



Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                                    |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb          |     |           |
|------------------------------------|-----|--------|-------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. | 5.337  | Kontantpris/udbetaling        | kr. | 1.295.000 |
| Grundskyld                         | kr. | 1.334  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 9.650     |
| Ejerforening                       | kr. | 11.052 | Omkostninger til berigtigelse | kr. | 10.000    |
| Renovation og genbrugsordninger mv | kr. | 5.055  | I alt                         | kr. | 1.314.650 |
| Rottebekæmpelse                    | kr. | 70     |                               |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

22.848

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.848 md./ 82.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.532 md./ 66.380 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: 11.11.2025  
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: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: 16/100  
Tinglyst fordelingstal: 16/100  
Adm. fordelingstal: 16/100  
Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.  
I form af: Byrde lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 15.12.1896 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 16.11.1953 Dok om byggerdisp for ejeren af 241  
Nr. 3 lyst d. 11.02.1982 Vedtægter for ejerforening, Roskildevej 13, Tillige lyst pantstiftende.  
Nr. 4 lyst d. 15.12.1999 Lokalplan nr. 83

**Lokalplan**

Lokalplan nr. 055  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_2927443\\_1631787672546.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_2927443_1631787672546.pdf)

Lokalplan nr. 30  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1070979\\_1631787870846.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1070979_1631787870846.pdf)

Lokalplan nr. 83  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1070830\\_1415968509964.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1070830_1415968509964.pdf)

**Kommuneplan**

Kommuneplan 2021-2033  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_10470231\\_1639671780406.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf)

**Forslag til Kommuneplan**

Forslag til Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1748255900725.pdf](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>

**Varmeplan**

Strategisk Energi og Varmeplan 2022  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028



---

Adresse: Roskildevej 13, 1. tv., 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 330S0015  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 14.11.2025

---

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Til lejligheden tilhører et skur og fælles p-pladser samt fælles have.

Der er i foreningen aftalt arbejdsforpligtelse vedr. haven der skal holdes, affaldscontainer og snerydning, jf. ejerlejlighedsskema.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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