

Salgsopstilling

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019



Beskrivelse:

Denne store, lækre og velbeliggende villa på Byvej 29 i Frederikssund er nu til salg.

Villaen har et samlet beboelsesareal på hele 205 m² og kan både være den perfekte base for den store familie, de to generationer eller en familie, der på længere sigt vil have en stor villa og vil leje dele af den nuværende ud.

Villaen er nemlig bestående af et hovedhus og et baghus, hvorfor man uden at føle sig generet sagtens kan nyde det dejlige hovedhus uden reelt at lægge mærke til lejerens.

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 advokat 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 advokat: Jens Thoregaard

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019

Denne store, lækre og velbeliggende villa på Byvej 29 i Frederikssund er nu til salg.

Villaen har et samlet beboelsesareal på hele 205 m² og kan både være den perfekte base for den store familie, de to generationer eller en familie, der på længere sigt vil have en stor villa og vil leje dele af den nuværende ud. Villaen er nemlig bestående af et hovedhus og et baghus, hvorfor man uden at føle sig generet sagtens kan nyde det dejlige hovedhus uden reelt at lægge mærke til lejerens.

Både selve hovedhuset og baghuset er lejet ud i dag, men lejerne kan (hvis det ønskes) begge flytte ifm. et salg. Lejeindtægten på hovedhuset er: 12.500 kr. pr. md. og baghuset er: 9.000 kr. pr. md. ; begge plus forbrug

Hovedhuset er en flot, klassisk murerstervilla, der har gennemgået en nænsom renovering. Den er bestående af en stor anvendelig entré, en spisestue, en stor lys stue, et pænt og lyst køkken i direkte forbindelse med stuen og et flot badeværelse. Hertil er der et bryggers/viktualierum/disponibelt rum. I forbindelse med køkkenet er en mellemgang, hvorfra der er adgang til villaens 1. sal. Her er der 3 gode værelser og et mindre wc.

Fra stuen er der i øvrigt adgang til en dejlig have hvor solskinstimerne kan nydes det meste af dagen.

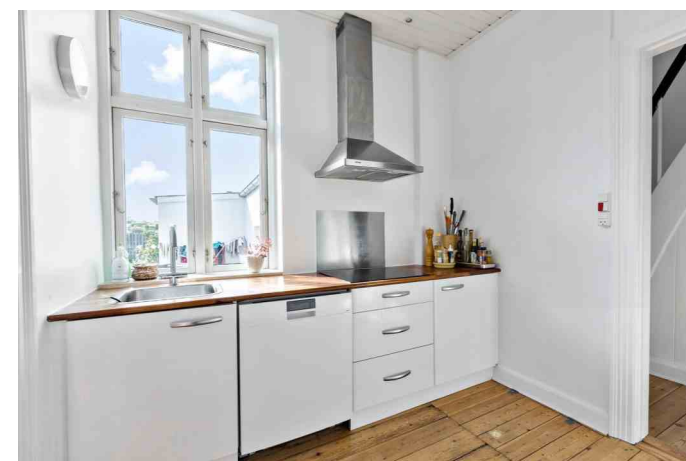
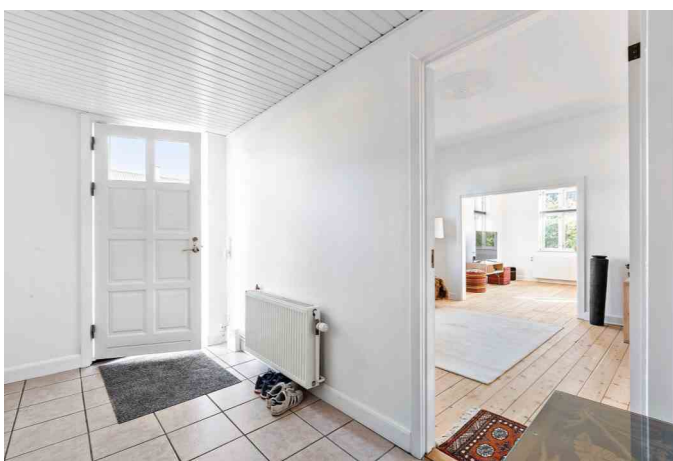
Baghuset er beliggende i forlængelse af villaen og har en selvstændig indgang. Her er en mindre entré, et flot moderne køkken, et pænt badeværelse, et soveværelse med adgang til et mindre pulterkammer (måske walk-in-closet) samt en stor fin stue med adgang til et lille stykke have/terrasse.

Såfremt du ønsker at besigtige ejendommen, bedes du kontakte vores kontor på tlf. 47360025 eller via bolig@vtc.dk

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

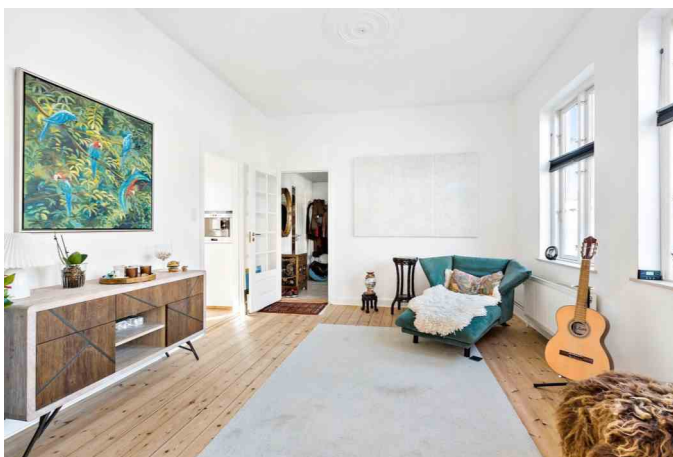
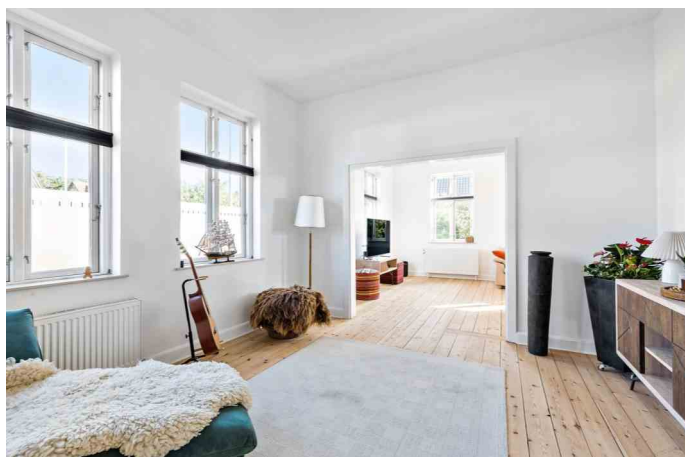
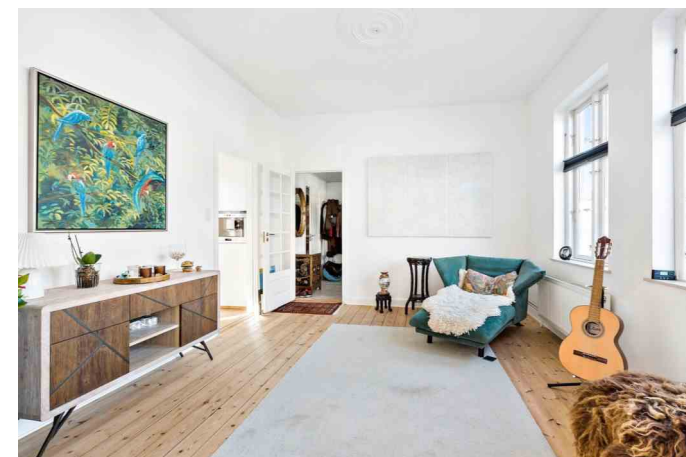
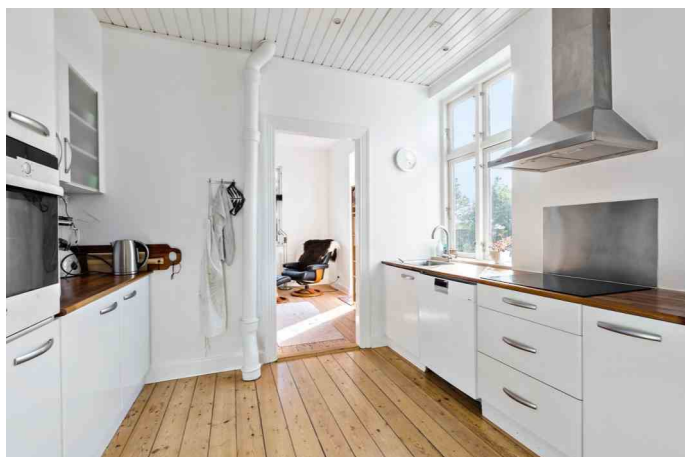
Dato: 05.02.2019



Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

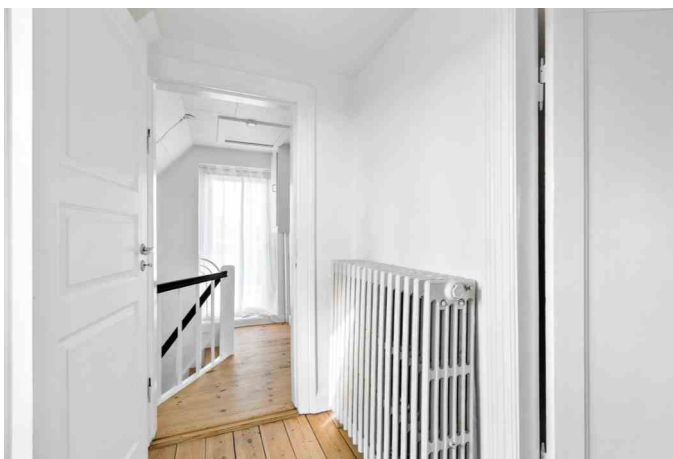
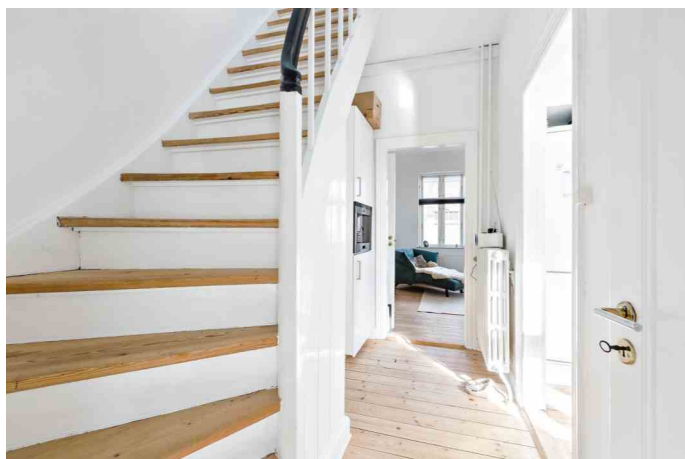
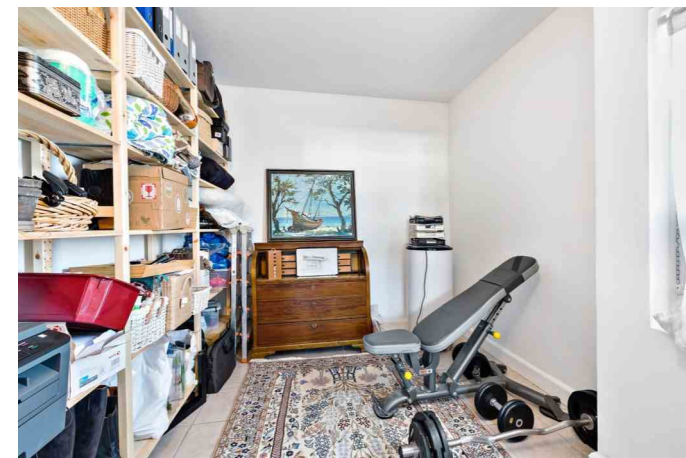
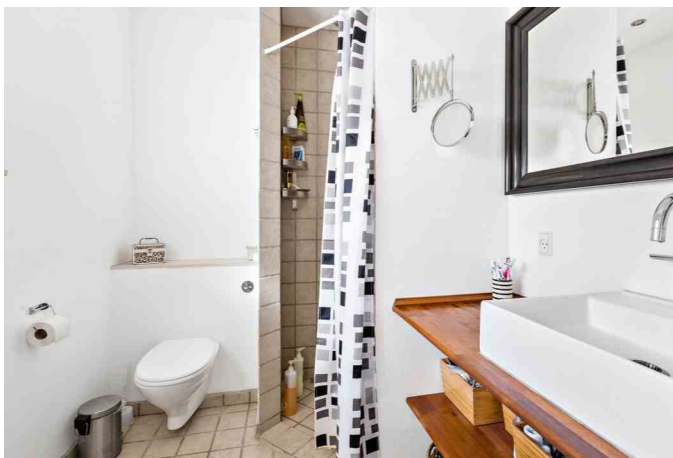
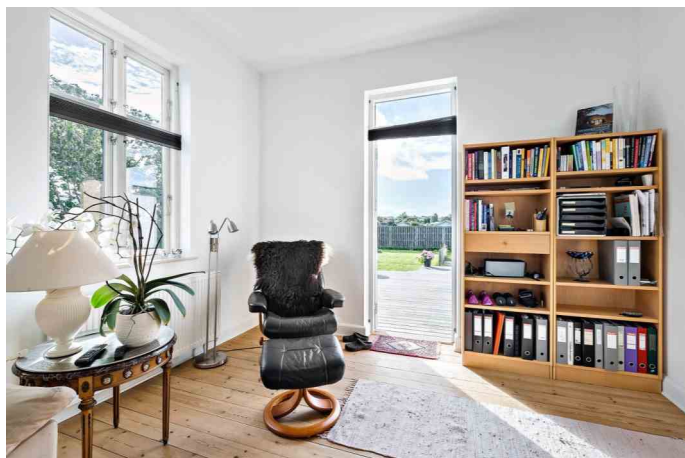
Dato: 05.02.2019



Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

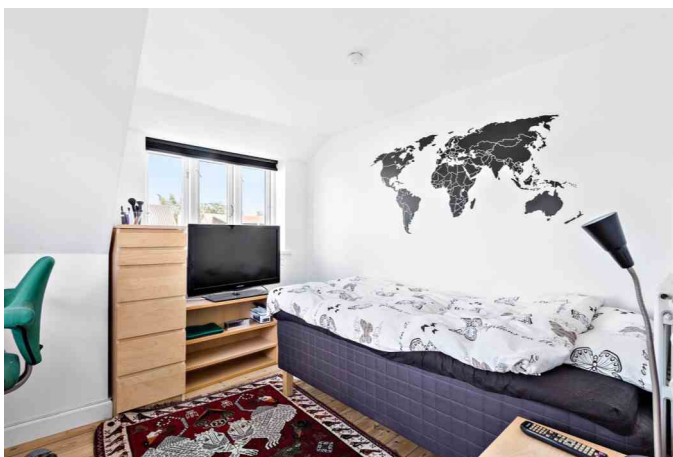
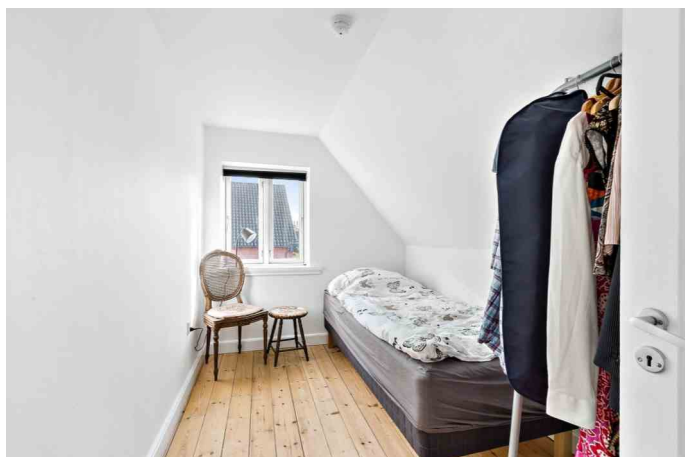
Dato: 05.02.2019



Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

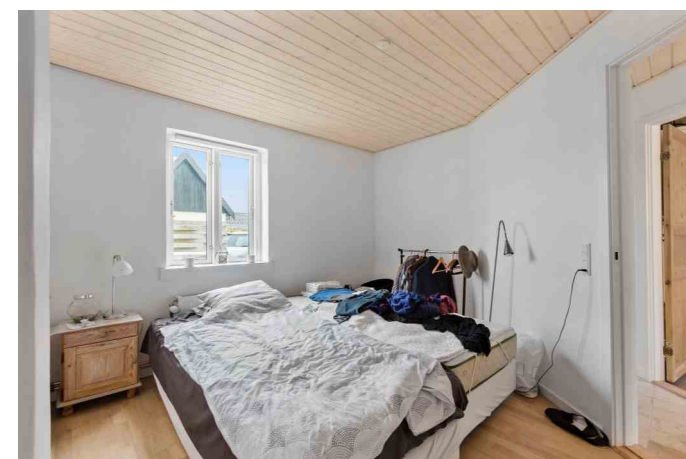
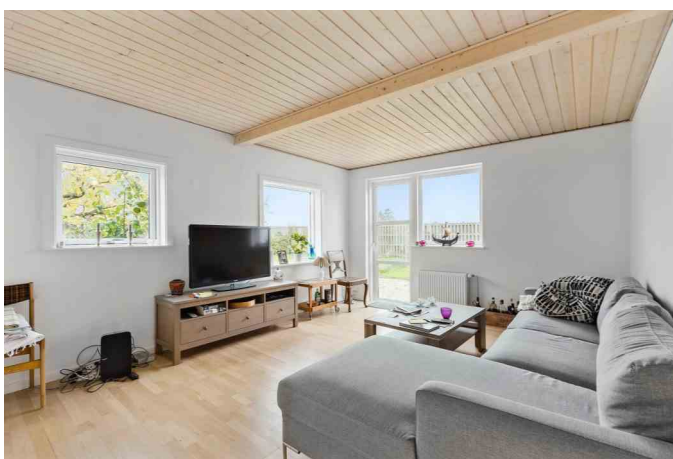
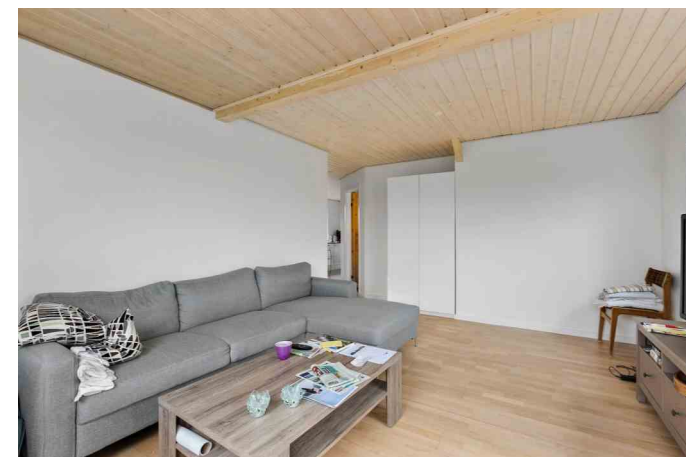
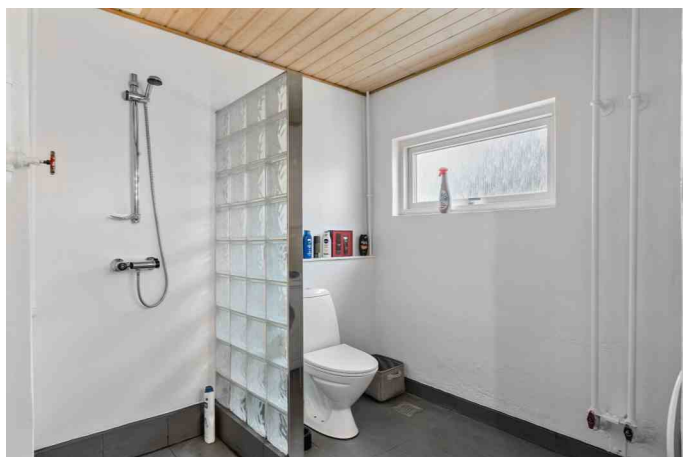
Dato: 05.02.2019



Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019



Herbst Thoregaard Advokater

Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

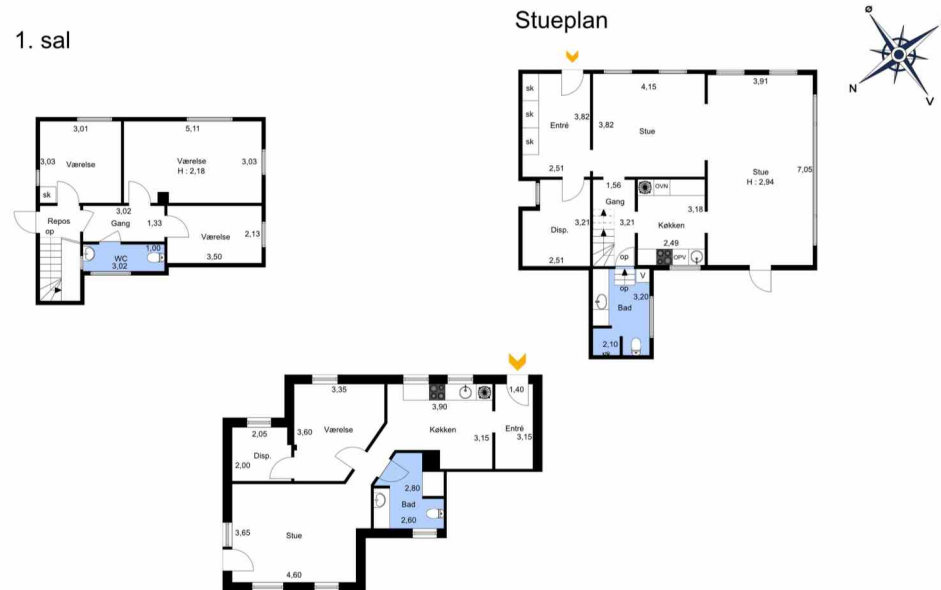
Dato: 05.02.2019



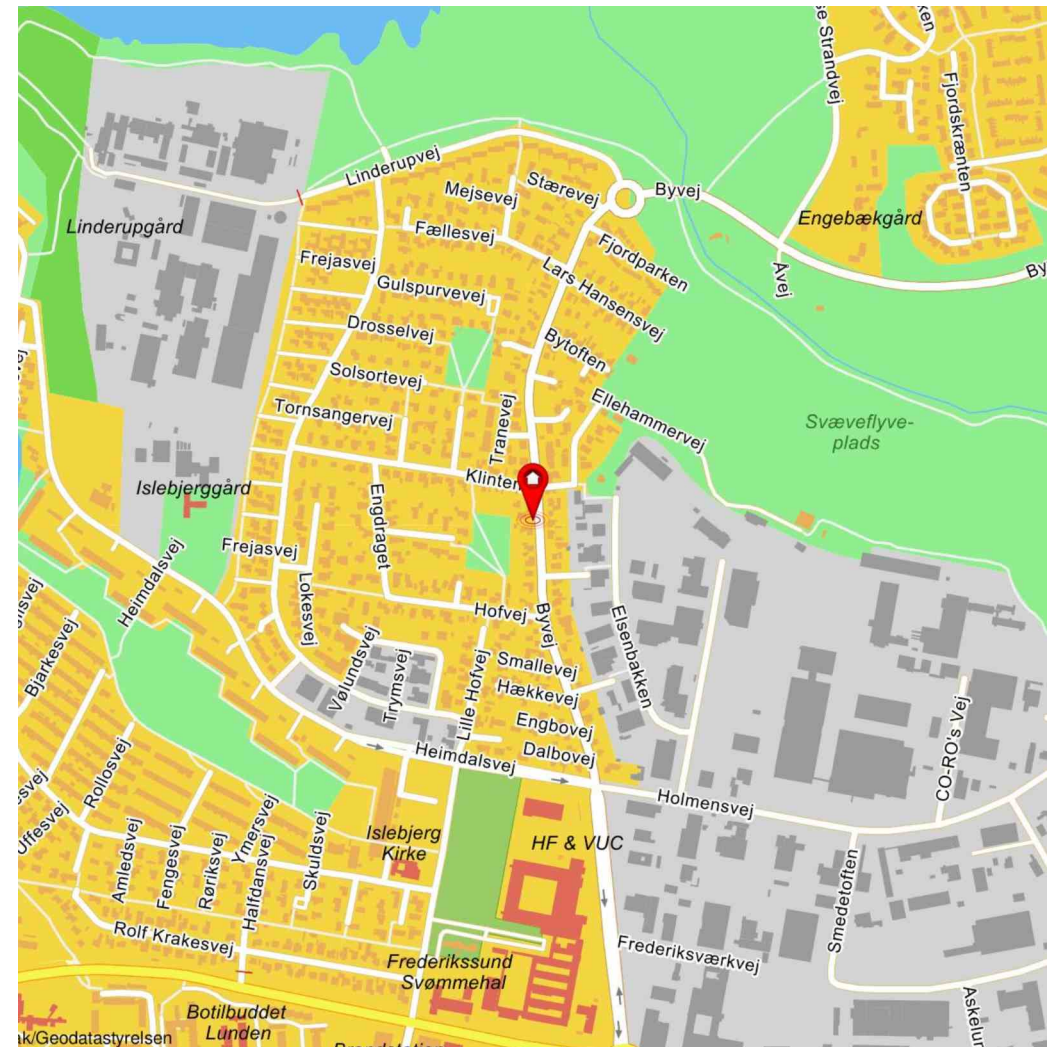
Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	beboelse
Ifølge:	
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	18 al Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.:	5316622
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933

Arealer

Grundareal udgør:	982 m ²
- heraf vej	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	160 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
- heraf Udhus	38 m ²

Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	02.08.2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	2.950.000 kr.
Heraf grundværdi:	781.900 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.850.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	744.100 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Den 04.10.1930 lyst dokument om byggelinier m.v.
Den 02.03.1933 lyst dokument om hegn, hegnsmur m.v.
Den 15.09.1958 lyst dokument om forsynings- og afløbsledninger m.v.
Den 13.08.1990 lyst dokument om forsynings- og afløbsledninger m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Se også beregninger i Energimærket.

Der henvises til tilstandsrapporten og energimærket vedr. oplysninger om materialer, isolering m.v.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.446 Forbrug: 25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 18.09.2017 med energiklassifikation: D.

Herbst Thoregaard Advokater

Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	24.183	Kontantpris/udbetaling	2.795.000
Husforsikring	6.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.996
Ejendomsværdiskat	18.500	Tinglysningsafgift af skødet	18.460
Renovation	5.643	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Andre offentlige udgifter	222	I alt	2.833.456
Fast vandafgift	850	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	

Ejerudgift i alt 1 år

55.398

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må advokaten ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom advokaten ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Byvej 29A, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.795.000Sagsnr.: 30-61758
Ejerudgift/md.: 4.617

Dato: 05.02.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. købers egne rådgivere, såsom f.eks. byggetekniske og finansielle m.v.