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

Salgsopstilling

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017



Beskrivelse:

Stor, skøn og velbeliggende villa.

Denne helt enestående, rummelige og velholdte kvalitetsvilla - beliggende Klintevej 4 i Frederikssund - er nu til salg.

Villaen er beliggende et stenkast (ja den er god nok) fra fjorden og er alligevel utrolig tæt på det helt centrale Frederikssund.

Villaen er bestående af 4 gode og rummelige værelser, 2 badeværelser, et stort og rummeligt bryggers, et pænt og lyst køkken/alrum samt en stor rummelig stue. Fra køkken/alrummet er der adgang til en stor træterrasse, der leder en videre til husets flotte og nemme have. Fra stuen er der adgang til en lækker gårdhave, der bl.a. indeholder en stenovn.

Mellem gårdhaven og selve haven ligger der en helt fantastisk lækker pool, som er velvedligeholdt ned til mindste detalje.

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

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017

Stor, skøn og velbeliggende villa.

Denne helt enestående, rummelige og velholdte kvalitetsvilla - beliggende Klintevej 4 i Frederikssund - er nu til salg.

Villaen er beliggende et stenkast (ja den er god nok) fra fjorden og er alligevel utrolig tæt på det helt centrale Frederikssund.

Villaen er bestående af 4 gode og rummelige værelser, 2 badeværelser, et stort og rummeligt bryggers, et pænt og lyst køkken/alrum samt en stor rummelig stue. Fra køkken/alrummet er der adgang til en stor træterrasse, der leder en videre til husets flotte og nemme have. Fra stuen er der adgang til en lækker gårdhave, der bl.a. indeholder en stenovn.

Mellem gårdhaven og selve haven ligger der en helt fantastisk lækker pool, som er velvedligeholdt ned til mindste detalje.

En enestående familievilla der tilbyder den pladskrævende familie alt og så med en af byens bedste og mest charmerende beliggenheder.

Til huset hører også en carport samt et isoleret værksted/hobbyrum på 30 m2.

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

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017







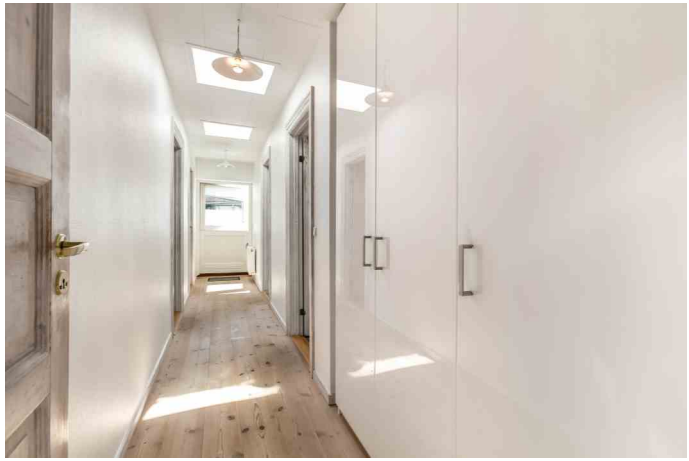

Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017








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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017








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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

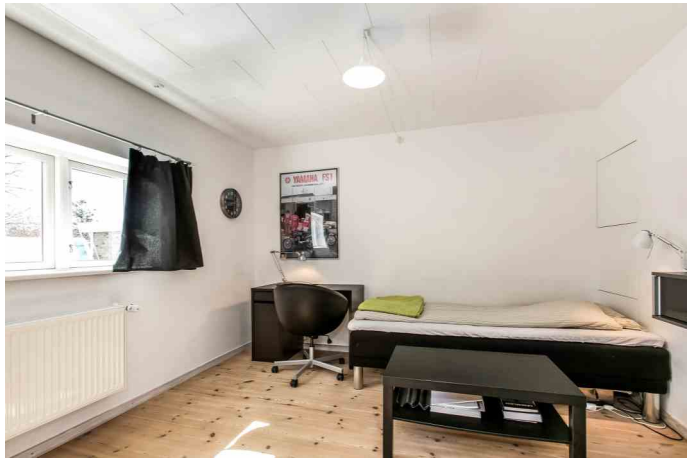
Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017







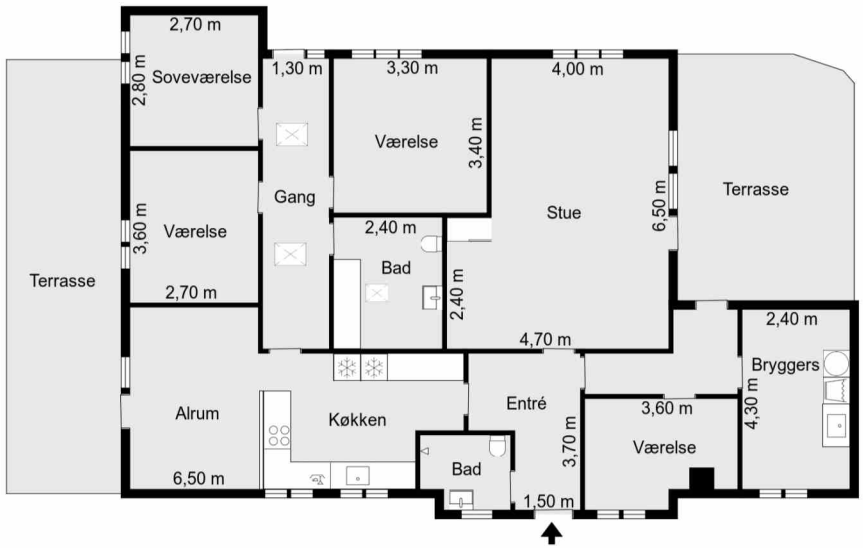


Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017



Vejledende plantegning

zentuvo



Vejledende plantegning

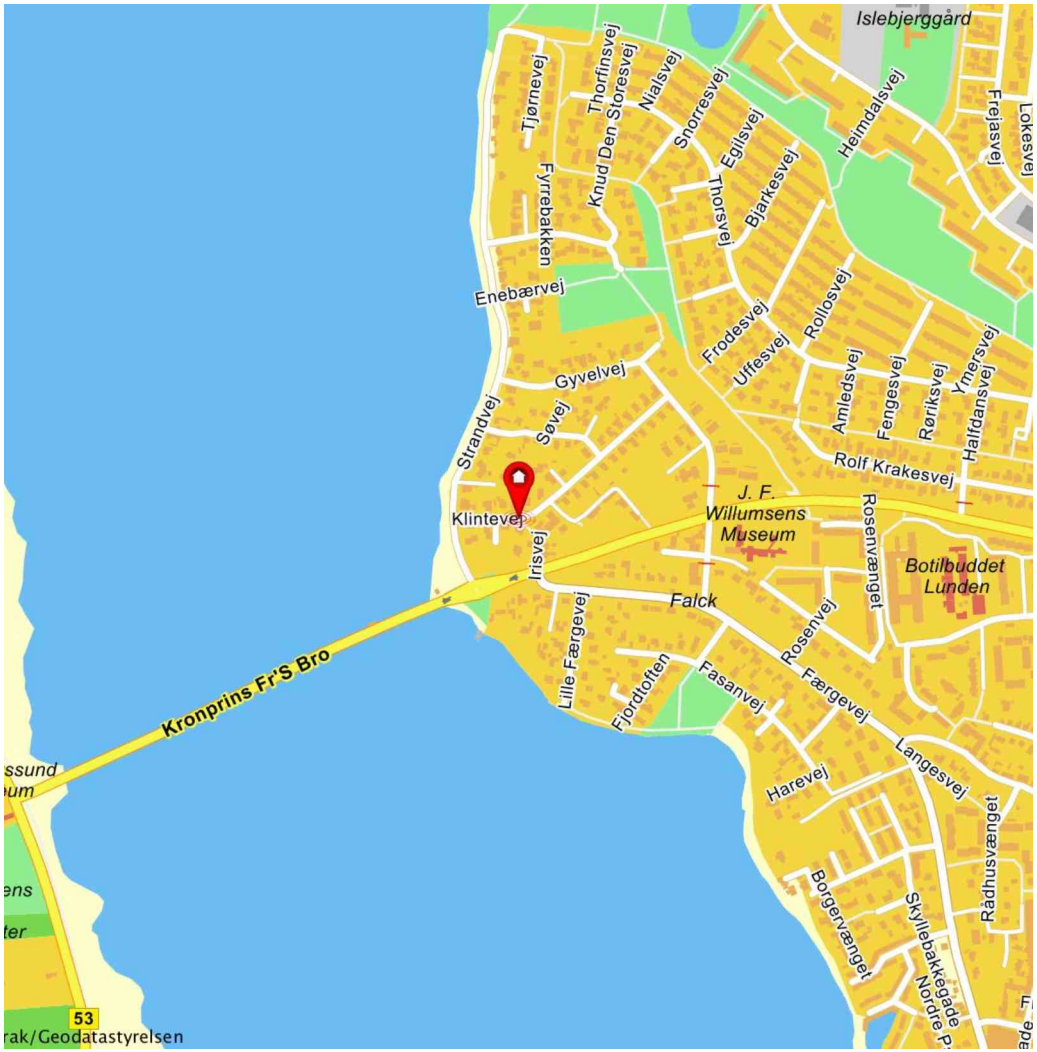
zentuvo

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017



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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	beboelse
Ifølge:	
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	10 i Frederikssund Markjorder
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1960/1964

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2015
Offentlig ejendomsværdi:	1.950.000 kr.
Heraf grundværdi:	679.700 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.837.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	717.100 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	749 m²
- heraf vej	0 m²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	168 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	168 m²
Andre bygninger:	46 m²
- heraf Garage	30 m²
- heraf Carport	16 m²
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	20.04.2017

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 22.01.1944 lyst dokument om ekspropriation m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.540 Forbrug: 4.545 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der henvises til side 5

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 14.05.2017 med energiklassifikation: G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med naturgas. 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	22.090
Husforsikring	6.430
Ejendomsværdiskat	18.375
Renovation	2.436
Andre offentlige udgifter	147
Fast vandafgift	850
Fast kloakafgift	745
Ejerudgift i alt 1 år	51.073

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	2.995.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.123
Tinglysningsafgift af skødet	19.660
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
I alt	3.031.783

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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.

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

Adresse: Klintevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 30-61625
Ejerudgift/md.: 4.256

Dato: 28.11.2017

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter
Ejendommen opvarmes med naturgas. Den anførte varmeudgift er iflg. beregningerne i energimærket.
Ejers årsforbrug f.t. 30.04.2015-30.04.2016 var på 3.021 m3 til en samlet årsudgift på kr. 21.011,56.