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

Salgsopstilling

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000
Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752
Dato: 20.12.2018



Beskrivelse:

Morten Korch Idyl på første klasse.

Hvis man troede at man havde oplevet det hele, tager man fejl – her er produktet ud over dem alle med en idyl, der gør alt andet til skamme. Denne smukke, æstetiske og charmerende ejendom på Roskildevej 182 indeholder det hele og kan nu blive din. Tilmed til en utrolig overkommelig pris.

Ejendommen er bestående af 2 bygninger: Hovedhuset og et mindre anneks/baghus.

Det er svært at komme hele vejen rundt om denne ejendom - i særdeleshed i skrift – da den indeholder så mange elementer. Det er ganske enkelt en ejendom der SKAL opleves, for at få den totale oplevelse.

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: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

Morten Korch Idyl på første klasse.

Hvis man troede at man havde oplevet det hele, tager man fejl – her er produktet ud over dem alle med en idyl, der gør alt andet til skamme. Denne smukke, æstetiske og charmerende ejendom på Roskildevej 182 indeholder det hele og kan nu blive din. Tilmed til en utrolig overkommelig pris.

Ejendommen er bestående af 2 bygninger: Hovedhuset og et mindre anneks/baghus.

Hovedhuset er bestående af et pænt og velindrettet køkken, 2 stuer en suite, et badeværelse, et multirum - med direkte udgang til en charmerende overdækket terrasse samt den flotte stenbelagte 'gårdsplads' -, og en trappe ned til husets mindre kælder, der er ideel som teknik-rum og viktualierrum. Etagen er bl.a. også fyldt med små arkitektoniske finurligheder.
På første sal finder man 3 gode værelser, en charmerende hems, en repos samt et pænt badeværelse.

Annekset er en historie for sig selv. Det er i virkeligheden et hus for sig selv og vil være genialt som residens for en teenager eller tilsvarende. Annekset indeholder et flot, stort og anvendeligt værksted, et "bryggers"/ vaskerum med bad, toilet, vaskemaskine og tumbler og en første sal med et lille the-køkken og stue/værelse.

Det er svært at komme hele vejen rundt om denne ejendom - i særdeleshed i skrift – da den indeholder så mange elementer. Det er ganske enkelt en ejendom der SKAL opleves, for at få den totale oplevelse.

Velkommen til Roskildevej 182!

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: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018





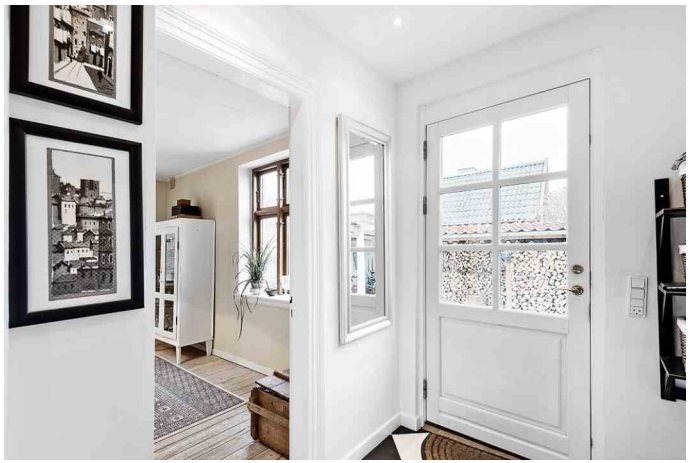
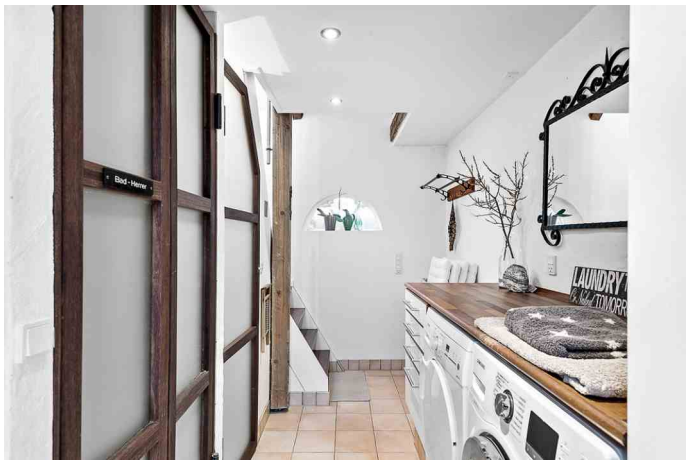
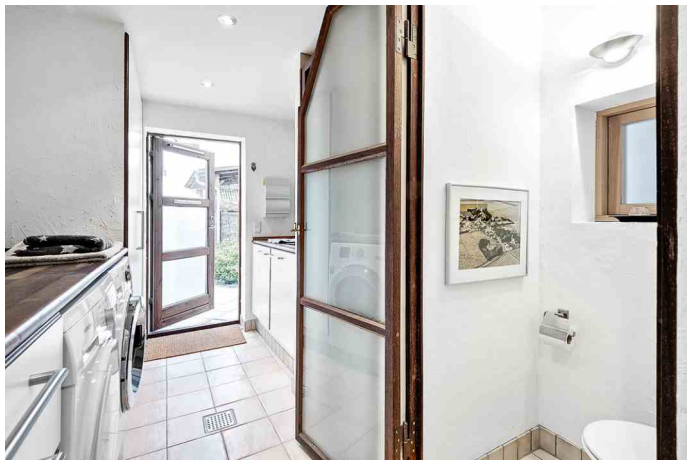



Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

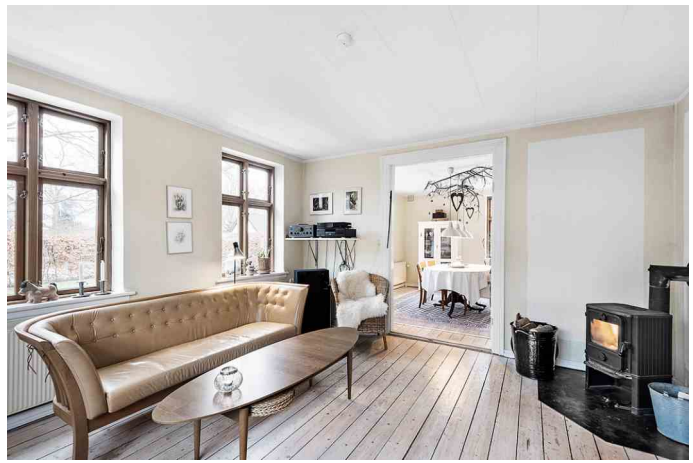
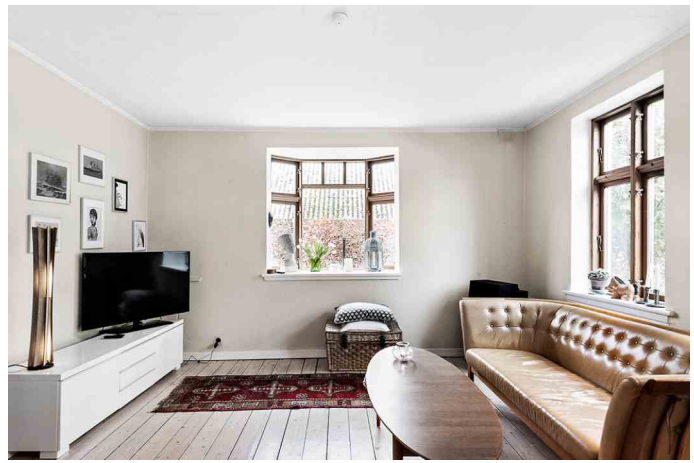


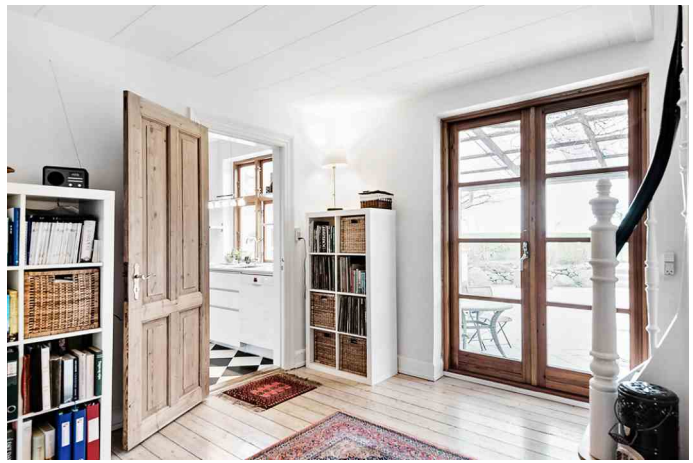
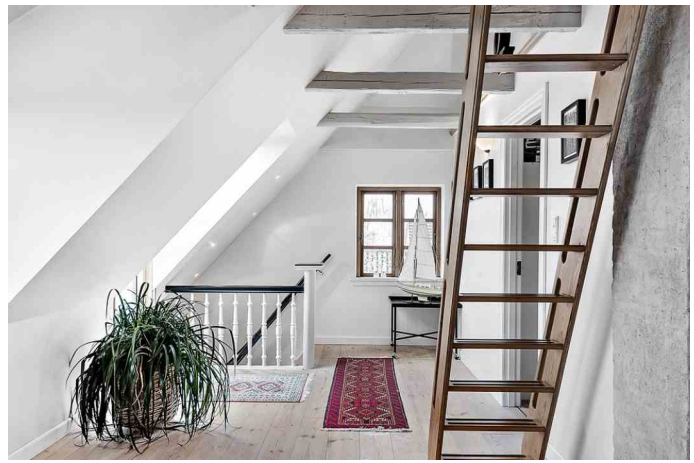

Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

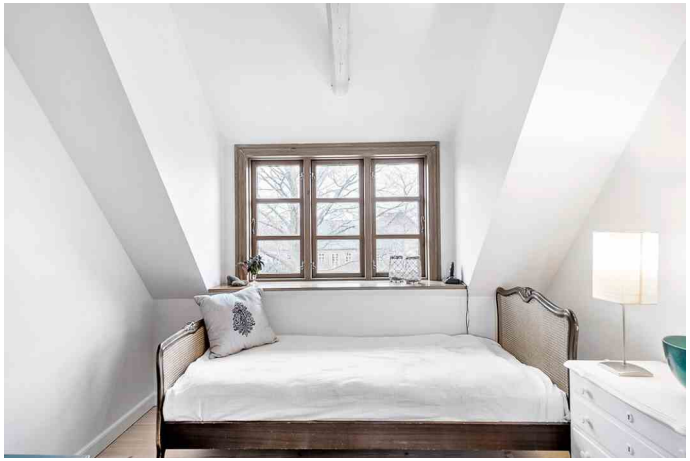
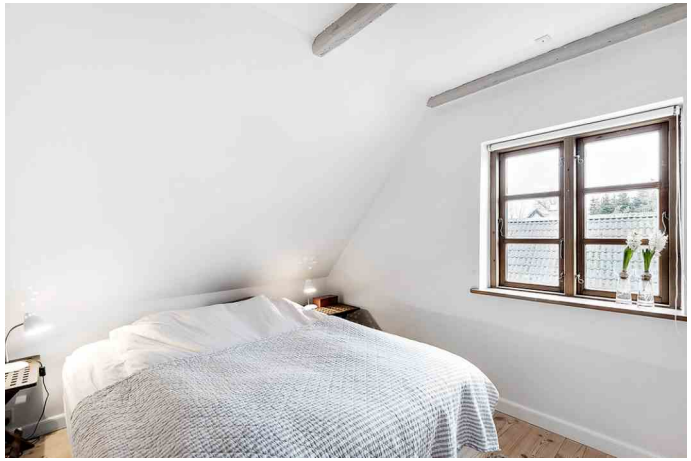



Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018



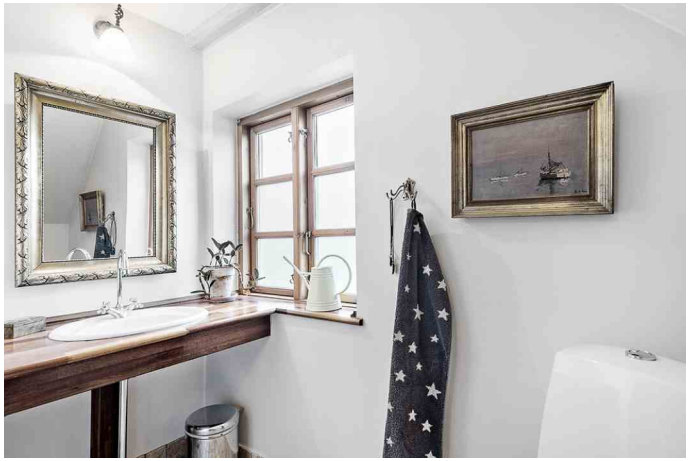

Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018











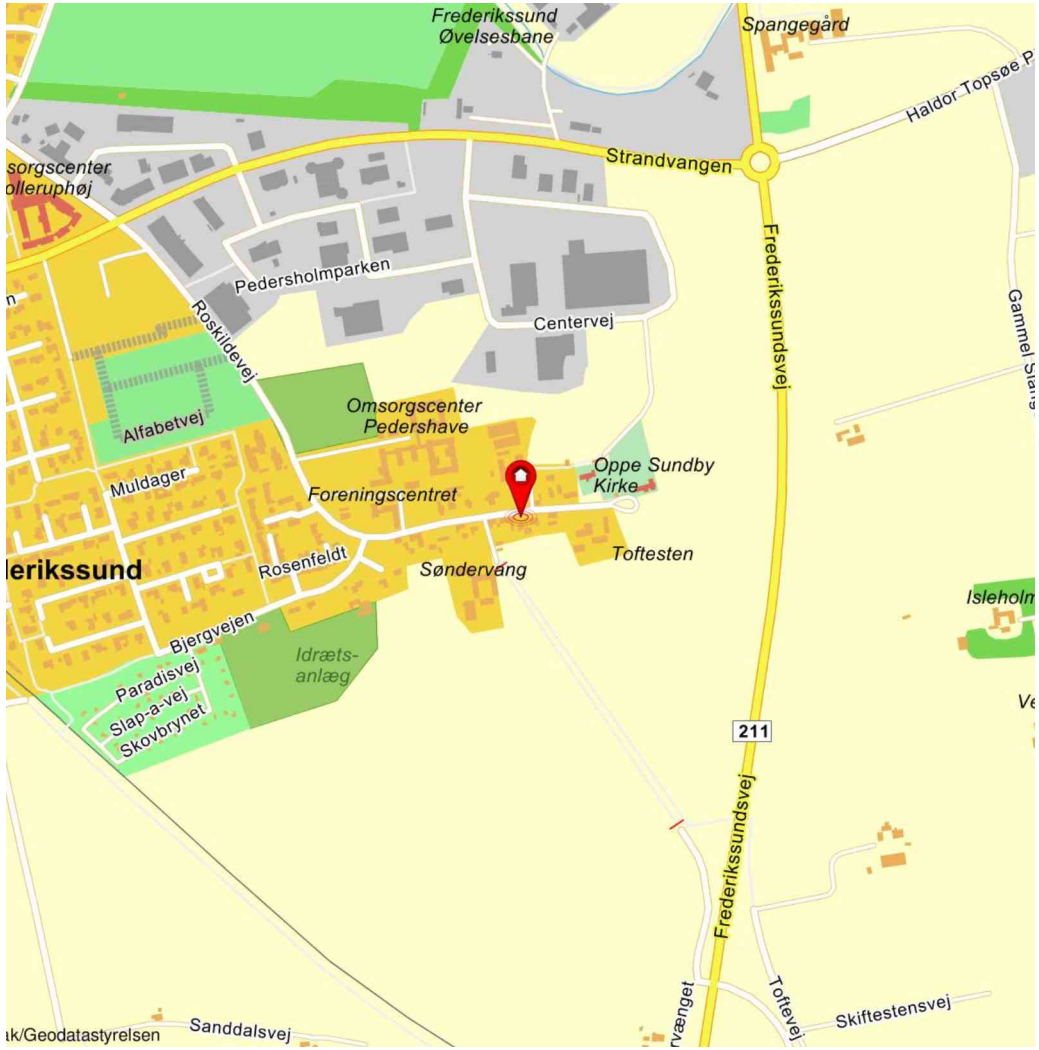
Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018





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

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	45 a Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.:	2256932
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1927

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.900.000 kr.
Heraf grundværdi:	650.900 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.300.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	590.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	869 m²
- heraf vej	0 m²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m²
Kælderareal:	10 m²
Udnyttet tagetage:	45 m²
Boligareal i alt:	130 m²
Andre bygninger:	53 m²
- heraf Carport	15 m²
- heraf Udhus	38 m²
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	27.11.2018

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 17.07.1930 lyst dokument om byggelinier 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: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.075 Forbrug: 1.709 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 K3.

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

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 13.12.2018 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med naturgas suppleret med brændeovn. Se også beregninger i Energimærket.

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

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

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	20.257
Husforsikring	6.616
Ejendomsværdiskat	13.000
Renovation	2.821
Skorstensfejning	596
Andre offentlige udgifter	143
Fast vandafgift	850
Fast kloakafgift	745
Ejerudgift i alt 1 år	45.029

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	3.195.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.494
Tinglysningsafgift af skødet	20.860
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
I alt	3.232.354

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

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

Adresse: Roskildevej 182, 3600 Frederikssund
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 30-61804
Ejerudgift/md.: 3.752

Dato: 20.12.2018

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.