

Salgsopstilling

Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019



Beskrivelse:

Denne charmerende villa, beliggende Strandvejen 55 i Frederiksværk er nu til salg. Indrømmet – den har brug for noget kærlighed for at komme tilbage i den stand som villaen fortjener, men vejen der til er ikke lang. Ejendommen er i dag inddelt som en tofamiliebolig, da den har tjent formål som udlejningsejendom. Denne inddeling kan fastholdes eller ændres tilbage til dens oprindelige status som en helt almindelig villa. Villaen er inddelt i 2 plan med en mindre kælder til. I stuepalet finder man en fordelingsgang med adgang til første sal, et toilet, et ældre køkken, en større lys stue, et værelse og et gammelt badeværelse. På første sal er der 2 værelser og et køkken der strækker sig over 2 mindre værelser. Til ejendommen er også en garage med tilhørende værksted.

Ejendommen er centralt beliggende i Frederiksværk og er tæt på gode indkøbsmuligheder, offentlig transport og alt hvad man ellers har brug for i en travl hverdag.

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: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594Dato: 28.08.2019

Denne charmerende villa, beliggende Strandvejen 55 i Frederiksværk er nu til salg. Indrømmet – den har brug for noget kærlighed for at komme tilbage i den stand som villaen fortjener, men vejen der til er ikke lang. Ejendommen er i dag inddelt som en tofamiliebolig, da den har tjent formål som udlejningsejendom. Denne inddeling kan fastholdes eller ændres tilbage til dens oprindelige status som en helt almindelig villa. Villaen er inddelt i 2 plan med en mindre kælder til. I stuepalet finder man en fordelingsgang med adgang til første sal, et toilet, et ældre køkken, en større lys stue, et værelse og et gammelt badeværelse. På første sal er der 2 værelser og et køkken der strækker sig over 2 mindre værelser. Til ejendommen er også en garage med tilhørende værksted. Ejendommen er centralt beliggende i Frederiksværk og er tæt på gode indkøbsmuligheder, offentlig transport og alt hvad man ellers har brug for i en travl hverdag.

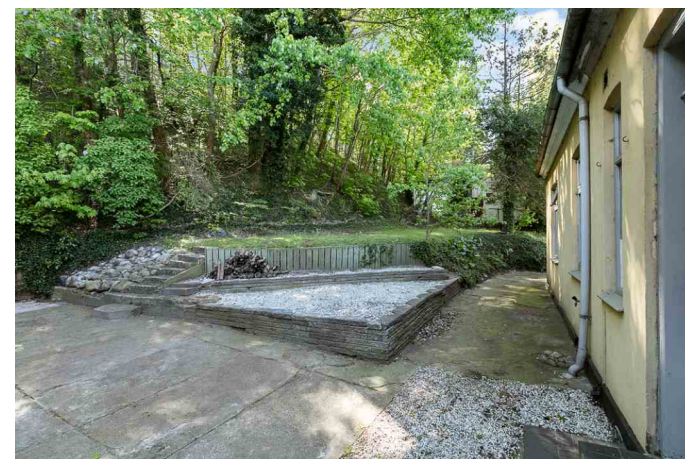
Herbst Thoregaard Advokater

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

Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

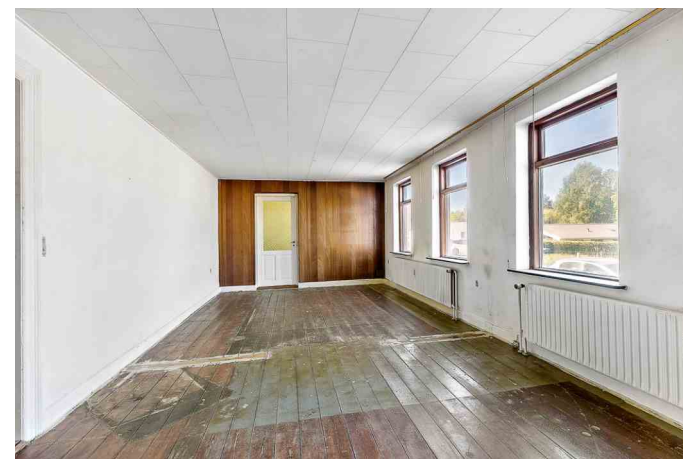
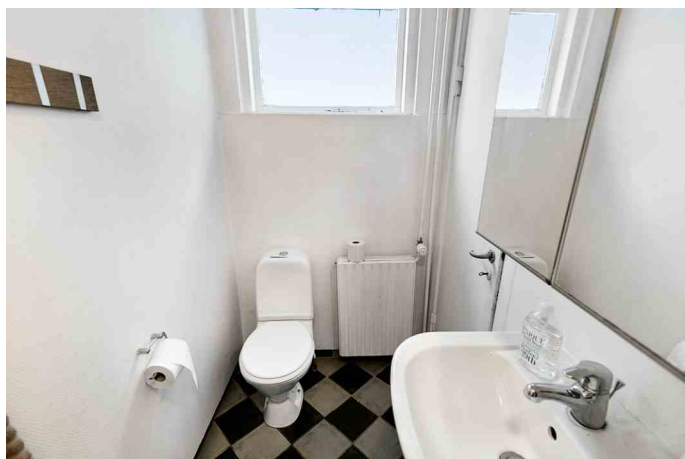
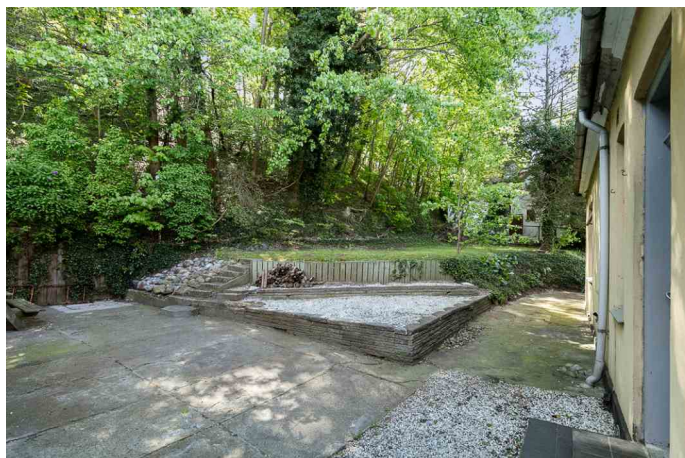
Dato: 28.08.2019



Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

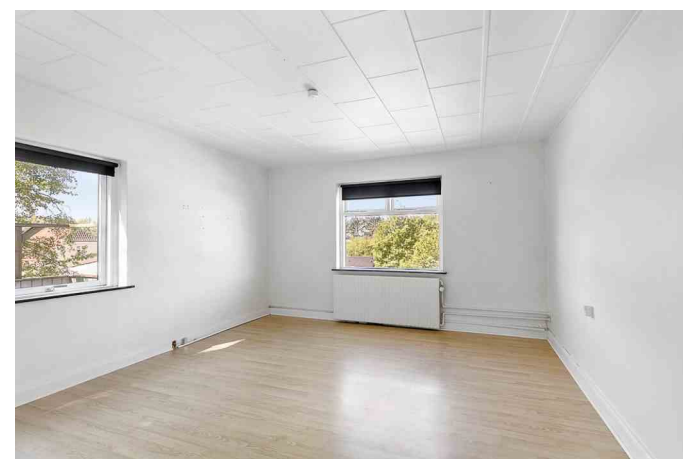
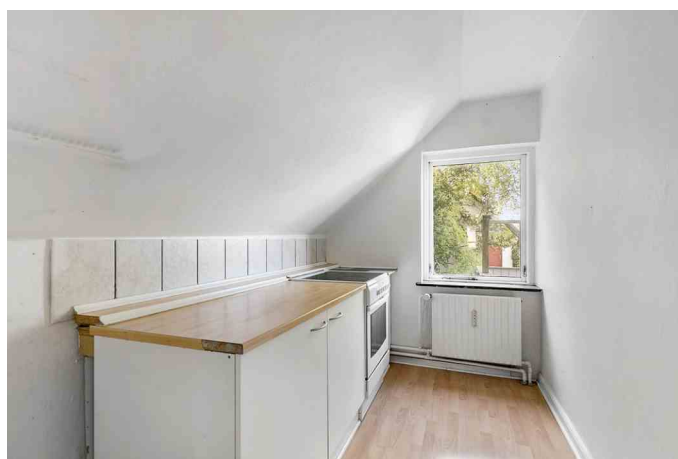
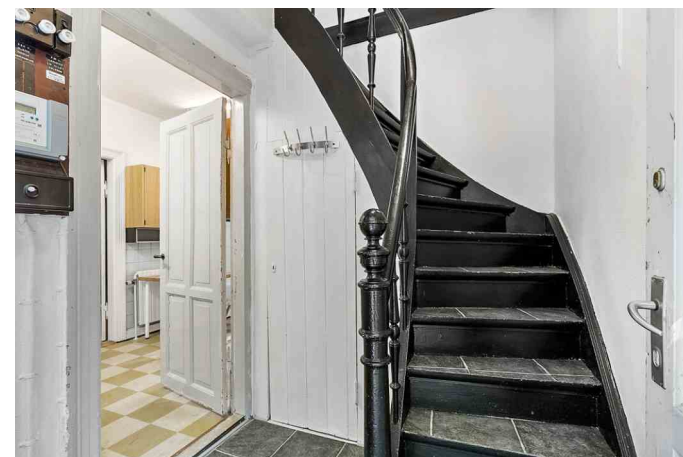
Dato: 28.08.2019



Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

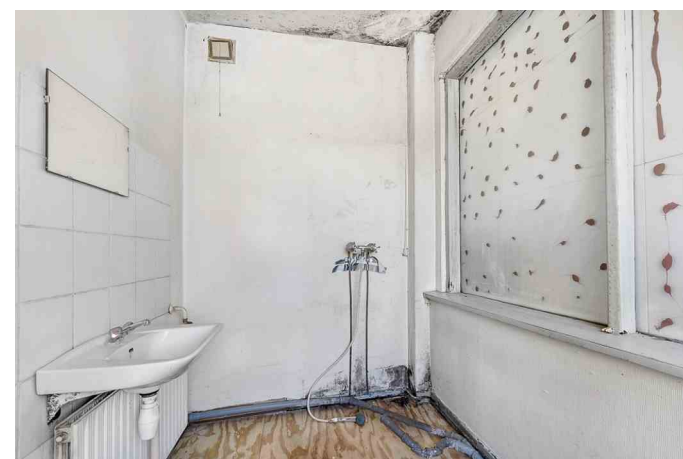
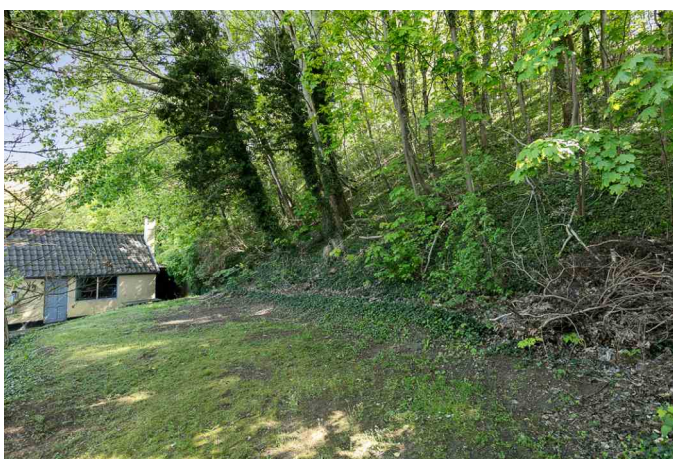
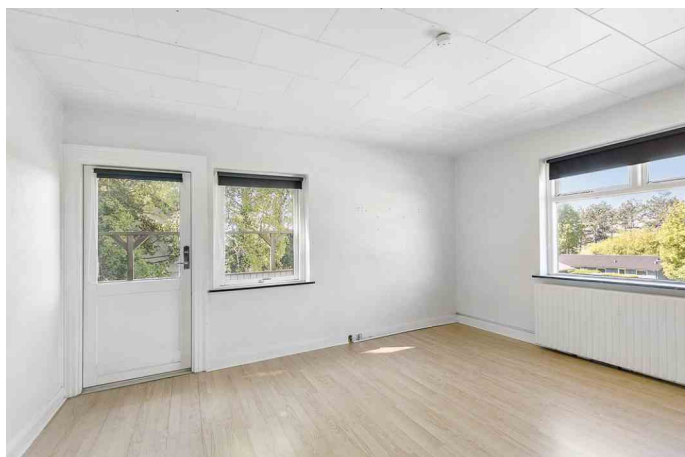
Dato: 28.08.2019



Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

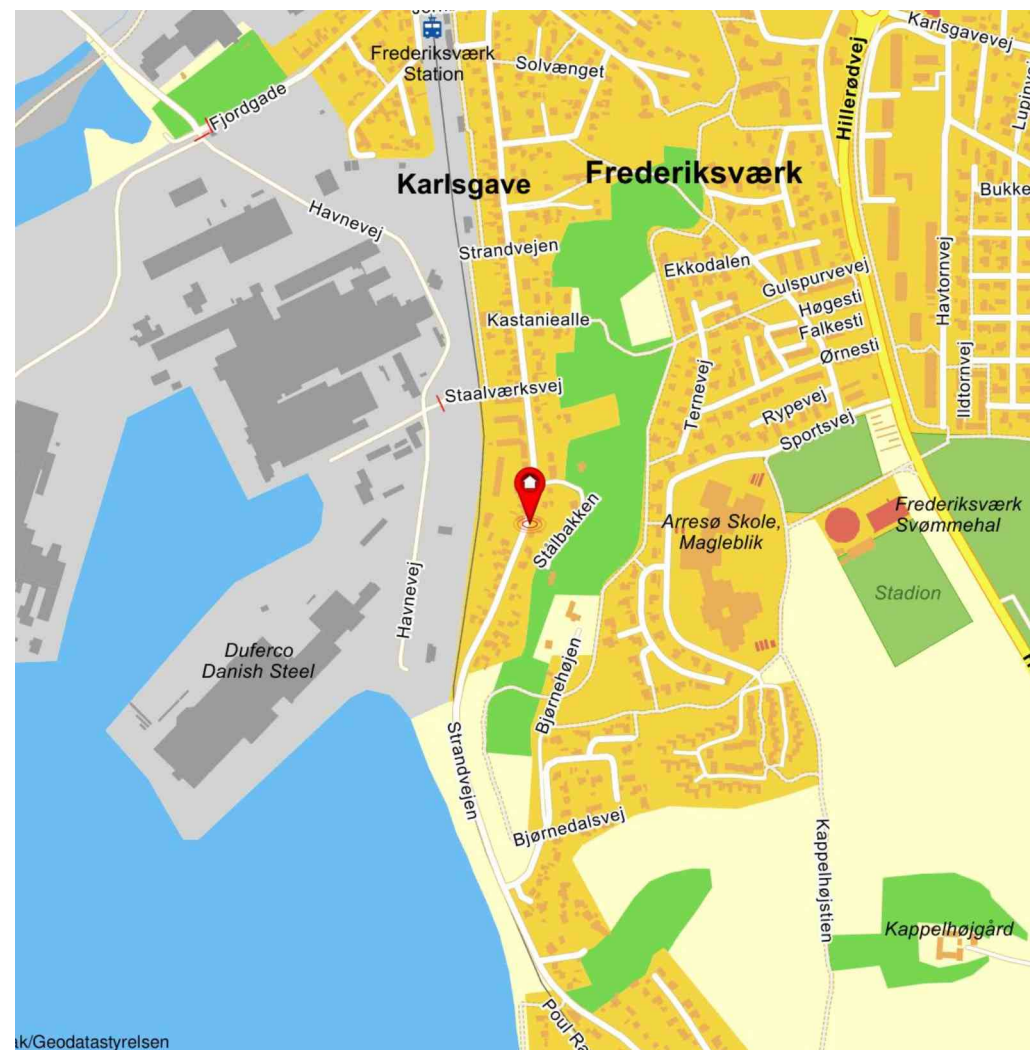
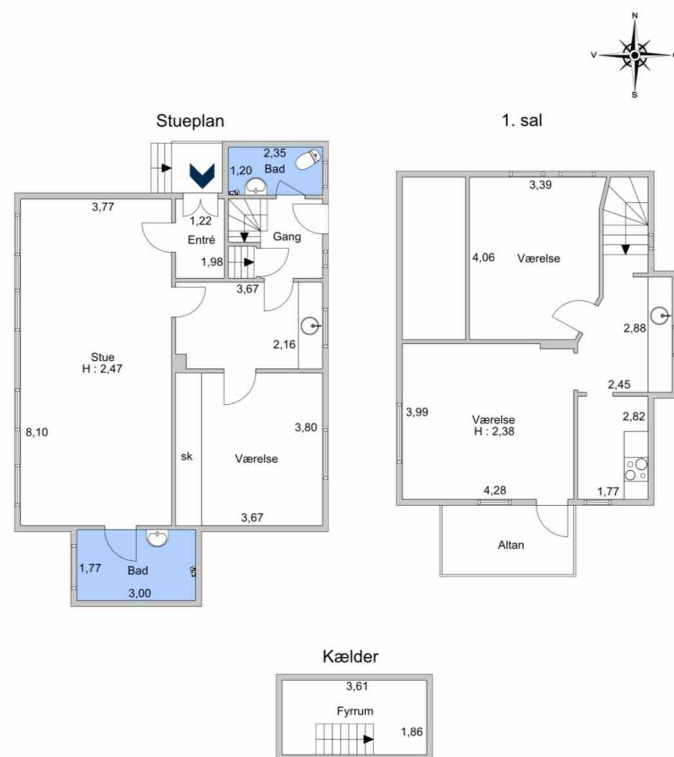
Dato: 28.08.2019



Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000

Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019



Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge:
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 12 e Brederød By, Kregme m.fl.
BFE-nr.: 2279052
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme
Opført/ombygget år: 1912

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.050.000 kr.
Heraf grundværdi: 291.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 303.700 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 499 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m²
Kælderareal: 6 m²
Udnyttet tagetage: 40 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Garage 24 m²

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 24.07.2019

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Den 07.03.1949 lyst dokument om byggelinier m.v.
Den 13.09.1958 lyst dokument om ekspropriation m.v.
Den 22.09.1983 lyst dokument om fjernvarmeanlæg m.v.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019

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: se police

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.071 Forbrug: 30.354,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 21.05.2019 med energiklassifikation: F.

Adresse: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	9.789	Kontantpris/udbetaling	1.095.000
Husforsikring	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.174
Ejendomsværdiskat	10.500	Tinglysningsafgift af skødet	8.260
Renovation	3.594	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Andre offentlige udgifter	30	I alt	1.119.434
Fast vandafledningsafgift	739	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	
Fast vandafgift	980		

Ejerudgift i alt 1 år

31.131

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: Strandvejen 55, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: 1.095.000Sagsnr.: 2551328
Ejerudgift/md.: 2.594

Dato: 28.08.2019

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	546.532	541.948	547.006	DKK	-0,13	4.574	14,75	0,74			Nej	

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.