

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: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

240 kvm. villa centralt i Frederikssund

Der er 240 kvadratmeter under tag på denne spændende ejendom, hvor kælderens bliver helt perfekt til teenagerne. I kan også se frem til et dejligt samlingssted i det åbne opholdsmiljø, og så er også både dobbeltgaragen og den hyggelige have fordele, I vil sætte pris på. Ejendommen ligger centralt med fem minutter til praktisk talt alt i Frederikssund.

Størrelsen er fremragende på det åbne opholdsmiljø, som omfatter køkken-alrummet og stuen. Køkkenet er nydeligt med hvide fyldningselementer og vitrineskabe, og pladsen er god med opbygning i hesteskoform. I stuen er det den sydvendte terrassedør, der løber med opmærksomheden, mens hele opholdsmiljøet bærer præg af det skønne lysindfald fra flere vinkler.

I stueplanet har I tre værelser side om side, og det er også heroppe, at I finder badeværelset og gæstetoiletet. Træder I ned i kælder, vil I se mulighederne udfolde sig for jeres øjne. De 120 gode bonuskvadratmeter vil teenagerne elske, og der er selvfølgelig også mange andre muligheder for hobbyer og projekter. Se også den dobbelte garage.

Huset er placeret perfekt på grunden, sådan at det meste af haven vender mod syd, og det giver perfekte solforhold i jeres have. Det samme gælder i øvrigt for den brede terrasse, der ligger ud for stuen. Terrassen skaber en hyggelig forbindelse til orangeriet, og så er der fint med græsplæne til leg og aktiviteter.

Adressen er noget for jer, der vil have det nemt. I skal kun bruge omtrent fem minutter på at komme omkring til de mange tilbud. Eksempelvis er det indenfor én kilometer, at I har adgang til daginstitution, skole, indkøb og S-togsstationen. Samtidig grænser kvarteret med stisystemer og lukkede veje op til dejlige naturomgivelser, og er det omvendt bylivet, der trækker, så har I også Sillebroen Shopping og centrum's fristelser helt tæt på. På cyklerne står I snart ved fjorden, hvor havnelivet og vandets rolige stemning lokker jer til.

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: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025



Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

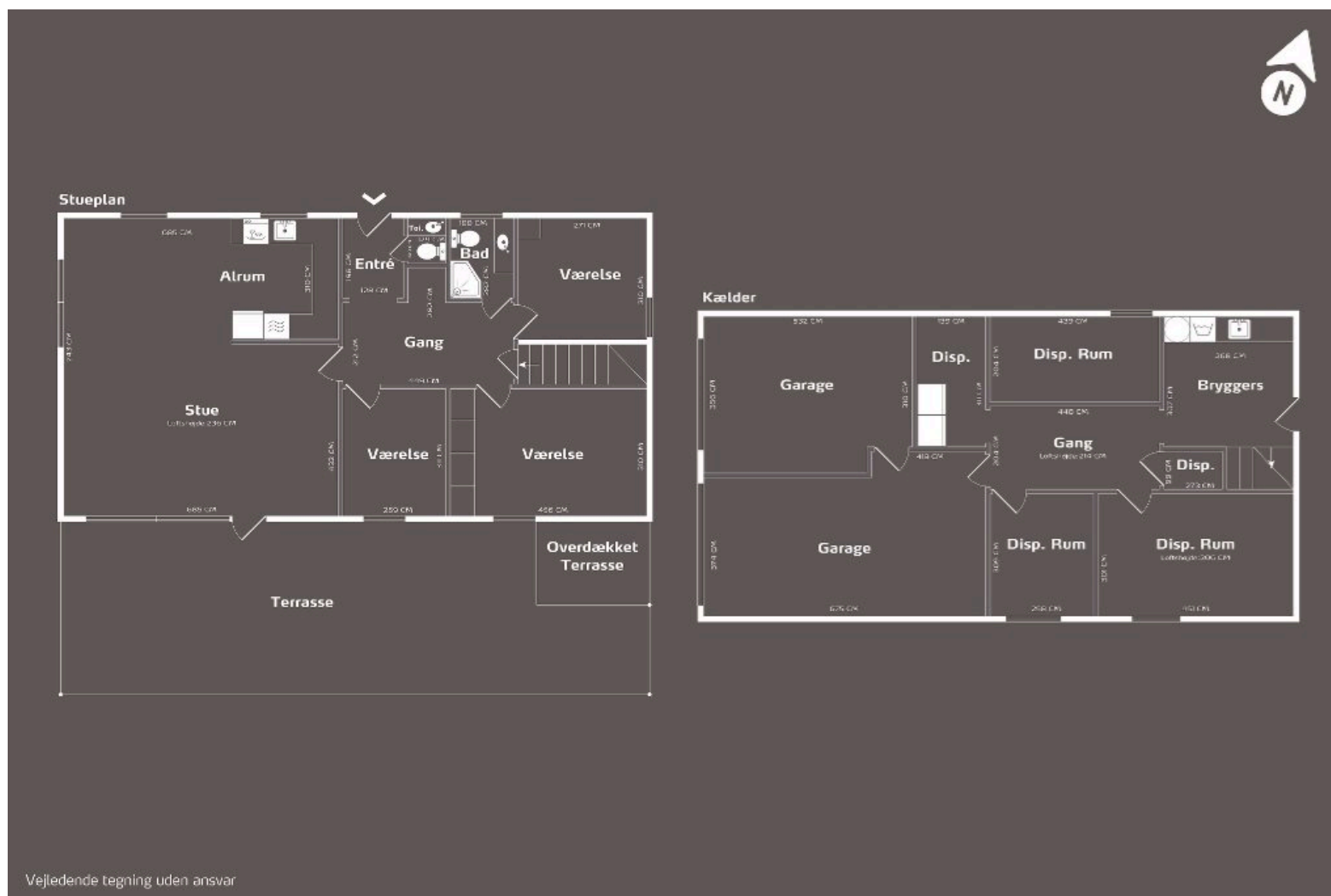
Dato: 28.5.2025



Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025



Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 2du Frederikssund Markjorder
BFE-nr.: 5314497
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1966

Arealer*

Grundareal udgør:	768 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	120 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
-heraf Drivhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.451.000,00
Grundværdi: 2.081.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.760.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.451.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: Witt bemærkninger: ca. 5 år
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Indbygningsovn mærke: Voss bemærkninger: ca. 14 år
type: Køle/fryseskab mærke: Samsung bemærkninger: ca. 2 år
type: Fryseskab mærke: Bauknecht bemærkninger: ca. 3 år
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: ca. 5 år
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Gardiner/persienner/lameller af mærket Faber medfølger.
Skabe i værelser samt Clever elbil-lader medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.4.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 1DZ
31.7.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv Retsanm

Varmeplan: Fjernvarme

Pr. 01.01.2008 blev ejendomme, ligesom andre ejendomme der er beliggende i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Udhus er større end 5 kvm, som anført på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 02-X0003231
 Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.080,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 19.977,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.508,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 114,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	4.532.358,50
Forsikring - Nuværende	kr. 9.504,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.730,16			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.758 md./ 297.098 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.725 md./ 236.706 år v/ 26,76 %

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: 28.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

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

Adresse: Bregnevej 4, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 02-X0003231
 Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 28.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,50			0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.590.864,56	1.590.864,56	1.310.872,40	DKK	1,50	88.438,91	24,50	6.89				