

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: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Flot istandsat villa med garage på lukket vej i Frederikssund

Drømmer I om et hjem med plads til hele familien, stilfulde detaljer og en skøn beliggenhed? Denne velindrettede villa i Frederikssund kombinerer, takket være en grundig istandsættelse, moderne løsninger med en charmerende atmosfære. Her får I en stor vinkelstue med New Yorker-væg, en familievenlig planløsning med tre gode værelser og en dejlig, lukket have med både terrasse og shelter. Samtidig er I tæt på natur, skole, dagtilbud og byens faciliteter.

Det moderne køkken er i forbindelse med bryggerset, og fra både køkkenet og entréen er der indgang til vinkelstuen, som med en elegant New Yorker-væg har udsyn til den tilstødende udestue. Stuerne kendes på det pæne gulv, store vinduespartier og den flotte indretning med franske døre samt detaljen med akustikpanel.

Der er rum til hele familien, da huset er skabt med en værelsesafdeling i den ene ende af hjemmet. Tre værelser, der ligger side om side, og som alle har indbygget skabsplads, er nemlig tilgængelige fra entréen. De er samtidig lige over for det lækre badeværelse, som er opført i mørke fliser samt med rainshower og væghængt toilet.

Fra den flisebelagte indkørsel ledes I til garagen samt om i haven via en flise sti. Haven er lukket og består af en græsplæne og en overdækket terrasse, således at uderummet er oplagt til både leg og afslapning. I den niveauforskudte del af haven står der desuden et shelter og et gyngestativ i massive træstammer.

Det er for enden af en lukket vej, at I finder denne villa, og det medfører, at I vil opleve fredelige omgivelser omkring ejendommen. Her ligger I lige mellem naturområdet ved Sillebro Ådal og Roskilde Fjord. Samtidig er bymidten nær adressen, så I nemt kommer til både indkøbsmuligheder, restauranter og Frederikssund Station, som er under halvanden kilometer væk. Inden for 800 meter har I desuden Adalens Skole og dagtilbud.

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: Palle Bronée

Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

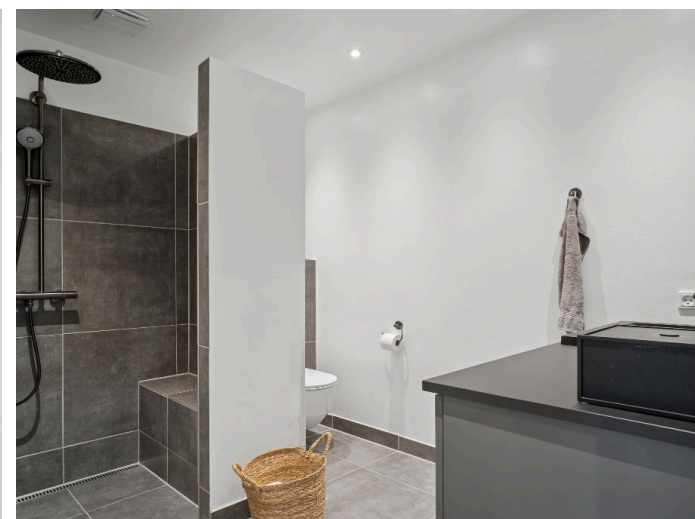
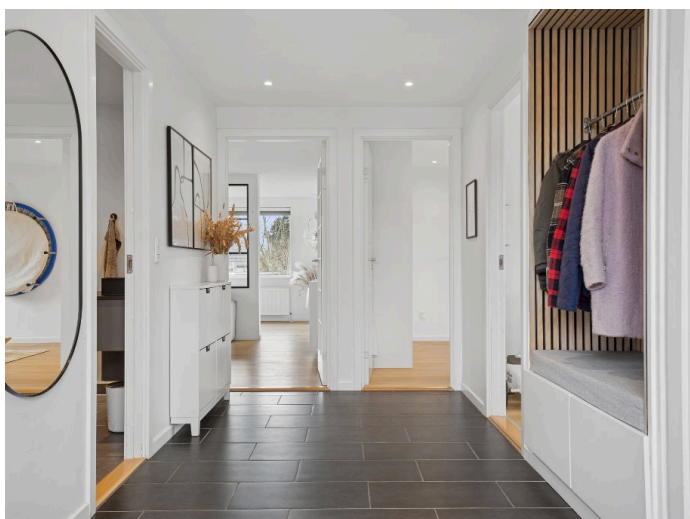
Dato: 2.5.2025



Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

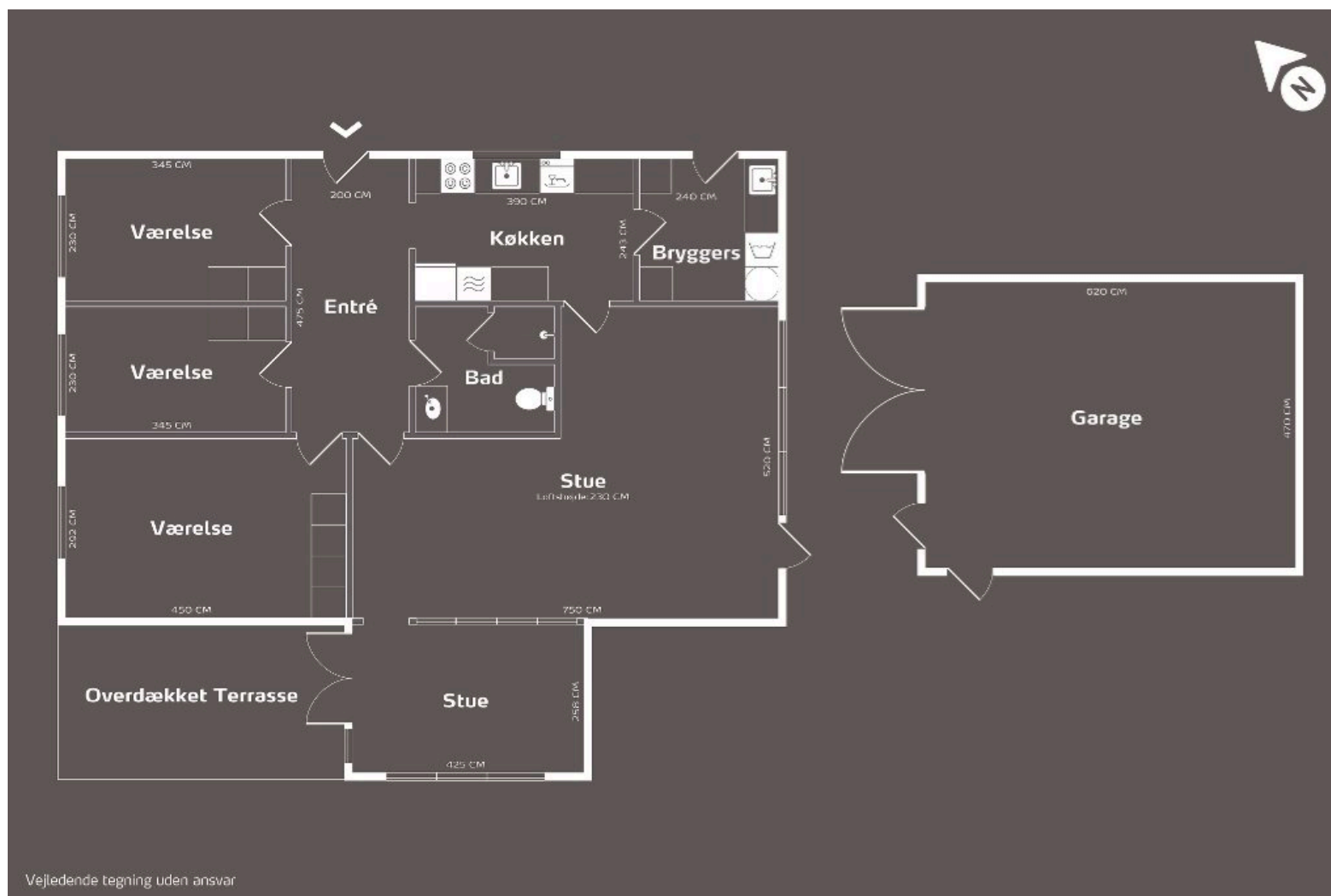
Dato: 2.5.2025



Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 2.5.2025



Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9bx Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2255846
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.043.000,00
Grundværdi: 2.119.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.434.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.043.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	958 m ²
- heraf vej:	258 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	118 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.4.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.12.1947 lfl. skøde forbud mod fabriksvirksomhed og hønsehold
6.8.1974 Dok om vandforsyning mv

Varmeplan: Naturgas

Fjernvarme: Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme iht. Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 ifølge ejendomsdatarapport er I 2028. Der findes p.t. ingen oplysning om forventet udgift mv

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: ca. 6 år
type: Emhætte mærke: Siemens bemærkninger: ca. 6 år
type: Indbygningsovn mærke: Siemens bemærkninger: ca. 6 år
type: Mikroovn mærke: Siemens bemærkninger: ca. 6 år
type: Køleskab mærke: Elektrolux bemærkninger: ca. 6 år
type: Opvaskemaskine mærke: Elektrolux bemærkninger: ca. 3 år
type: Vaskemaskine mærke: Samsung bemærkninger: ca. 3 år
type: Tørretumbler mærke: Samsung bemærkninger: ca. 3 år
type: Frysescab mærke: Elektrolux bemærkninger: ca. 3 år

Persienner og lameller medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 02-X0003251
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.613,00

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Overdækning på terrassen ikke er registreret i BBR og godkendt af kommunen.

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: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund
 Kontantpris: kr. 3.295.000

 Sagsnr.: 02-X0003251
 Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.415,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 20.342,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.434,50
Rottebekæmpelse 2025	kr. 114,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	3.325.084,50
Forsikring - Nuværende	kr. 7.704,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.630,52			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.140 md./ 217.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.451 md./ 173.415 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: 2.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Snerlevej 6, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 02-X0003251 Ejerudgift/md.: kr. 3.803	Dato: 2.5.2025
--	---	----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen.
--	---

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.883.000,00	1.883.000,00	1.883.000,00	DKK	5,00	106.357,32	28,50	1,97	0			