

Salgsopstilling

Adresse: Allikevej 5, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 1.625.000

Sagsnr.: 12198
Ejerudgift/md.: 2.150

Dato: 31-08-2018



Beskrivelse:

Velisoleret og meget velholdt helårsanvendeligt fritidshus med bedste beliggenhed!

Badeværelset er velfungerende, men har fået kritik i tilstandsrapporten. Sælger har efterfølgende fået tilbud på kr. 46.000 for udbedring, men synes det er meningsløst og magter ikke selv at stå arbejdet. Han tilbyder derfor dispositionsdag 14 dage før overtagelsesdagen samt kr. 50.000 til køber, som så selv afgøre hvad der skal ske.

Der er overalt loft til kip og huset som fremtræder lyst, indeholder: Overdækket indgangsparti, entre, brusebadeværelse, to meget store soveværelse med skabsvægge, dejligt lyst køkken med egen udgang til eftermiddagsterrasse og i åben forbindelse med meget stor lys stue med brændeovn og udgang til haven. Endvidere carport med udhus og brændeskur.

På Allikevej 5 er vi meget tæt på en af danmarksmukkeste badestrande - faktisk tager en gå-tur til stranden kun 8 minutter!

Men også "hjemme" er der dejligt - ejendommen er højt beliggende i stille og roligt kvarter med blinde veje, så ungerne kan lege i sikkerhed.

Hvis man hellere vil ud på en længere vandretur, er der meget smukke stier i den store nærliggende fredning "Rusland" eller man kan tage en tur ad kyststien til Hornbæk - på den tur vil man opleve nogle meget flotte panoramaer, når man kigger over Sundet til Sverige!

Er man til det mere "sporty", er der tennisklubber i både Hornbæk og Gilleleje. Hvis det skal være golf, er der flere gode golfbaner indenfor 5 minutters kørsel, bl.a. den meget smukke Gilleleje Golfklub, som regnes blandt de ti bedste baner i landet.

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: Anders Clausen

Adresse: Allikevej 5, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 1.625.000

Sagsnr.: 12198
Ejerudgift/md.: 2.150

Dato: 31-08-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 1rn Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.:
Zonestatus: Sommerhuszone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elovne, luftvarmepumpe
Opført/ombygget år: 1973 / 1996

Arealer

Grundareal udgør: 863 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg.bebyg.areal: 87 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Andre bygninger: 16 m²
- heraf carport: 16 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller
- af dato: 27-04-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.400.000
Heraf grundværdi: 454.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 819.000
Grundskatteloftsværdi: 399.600

Tilbehør:

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

1 Emhætte Mærke ukendt, 1 Keramisk komfur Gorenje, 1 Køle-/fryseskab Blomberg, 1 Vaskemaskine Bauknecht

Det beskrevne tilbehør overtages af køber uden ansvar for sælger, idet sælger dog erklærer at tilbehøret er funktionsdygtigt medmindre andet er beskrevet under særlige vilkår.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, Sælger tager personlige effekter og nogle få indbogenstande. Køber overtager resten som beset.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 6.S.01 KP09
Kommuneplan/Rammeområde: 6.S.01 Sommerhusområder ved Dronningmølle og...
Kommuneplan/Rammeområde: S1 Esrum Ramme for Kommune

01.02.1968-1383-16 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Allikevej 5, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 1.625.000

Sagsnr.: 12198
Ejerudgift/md.: 2.150

Dato: 31-08-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja, udvidet

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforeningen har på generalforsamling i maj 2018, besluttet at kontingentet sættes op fra kr. 650 til kr. 800 om året.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luftvarmepumpe

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 salgsoptillingens 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 K3

Energimærkning: Ej pligt hertil

Adresse: Allikevej 5, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 1.625.000

Sagsnr.: 12198
Ejerudgift/md.: 2.150

Dato: 31-08-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	11.724,26	Kontantpris: 1.625.000,00
Husforsikring:	2.208,00	Tinglysningsafgift af skødet 11.460,00
Ejendomsværdiskat:	8.190,00	Omk. til købers rådgiver(e) incl. berigtigelse, anslået 10.000,00
Grundejerforening:	650,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 5.433,50
Dagrenovation:	1.136,25	
Skorstensfejerbidrag 2018:	750,39	
Genbrugsstations mm.:	1.141,25	
		I alt kr. 1.651.893,50
Ejerudgift i alt 1.år:	25.800,15	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Der er ingen gæld udenfor købesum

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 85.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 7.226 md./ 86.708 år. Netto **ex** ejerudgift: 6.110 md./ 73.317 år v/ 26,58%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 31-08-2018

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: oktober-april

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.

Adresse: Allikevej 5, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 1.625.000

Sagsnr.: 12198
Ejerudgift/md.: 2.150

Dato: 31-08-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------