

Salgsopstilling

Adresse: Park Alle 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.225.000

Sagsnr.: 12223
Ejerudgift/md.: 3.411

Dato: 27-09-2018



Beskrivelse:

Virkelig velholdt parcelhus i Dronningmølle midt mellem Hornbæk og Gilleleje. Huset, som overalt fremtræder lyst og lækkert, indeholder: Entre/bryggers, forstue, fordelingsgang, brusebadeværelse med adgang til sauna (ikke i brug), gæstetoilet. Huset er i dag indrettet med to store værelser med skabe og et lidt mindre værelse som nu anvendes til kontor. Herudover vil det være nemt i den store stue at indrette endnu et værelse, så der i alt bliver 4 soveværelser.

Køkken i delvis åben forbindelse med meget stor lys kombineret spise- og opholdsstue med brændeovn og udgang til stor dejlig vestvendt overdækket terrasse.

Endvidere carport og cykelskur, flere udhuse og hønsehus, så her kan man nyde sine egne æg.

Park Alle 2 ligger midt i Dronningmølle få minutters gang til gode indkøbsmuligheder og Dronningmølle Station med 4 afgang i timen mod København via Helsingør eller Hillerød. Hvis man vil i bil til København tager turen til Rådhuspladsen 45 minutter.

En tur til stranden tager fem minutter og hvis man har lyst til en cykeltur tager det kun et kvarters tid at køre til Hornbæk ad den meget smukke Nordkyststi med flotte panoramer mod Svenskekylen.

Der er flere gode golfbaner indenfor få kilometers afstand og mulighed for at spille tennis i både Hornbæk og Gilleleje.

Der er skolebus-ordning og pasningsgaranti i Gribskov Kommune.

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: Park Alle 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.225.000

Sagsnr.: 12223
Ejerudgift/md.: 3.411

Dato: 27-09-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4bh Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Ovne (kakkelovne, kamin, brændeovne o.l.)
Opført/ombygget år: 1976

Arealer

Grundareal udgør: 1286 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg.bebyg.areal: 156 m²
- heraf andet (Integreret): 22 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Andre bygninger: 18 m²
- heraf carport: 18 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller
- af dato: 03-05-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.350.000
Heraf grundværdi: 654.400
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.350.000
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

1 Emhætte Thermex, 1 Elkomfur Voss Keramisk, 1 Køle-/fryseskab Electrolux, 1 Opvaskemaskine Miele, 1 Vaskemaskine Whirlpool,
1 Tørretumbler Siemens
Varmvandsbeholder mrk. Metro, Solvarmebeholder mrk. NilSol

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 6.B.02 Boligområde i Dronningmølle
Kommuneplan/Rammeområde: 6.B.02 KP09
Kommuneplan/Rammeområde: 6.S.01 KP09
Kommuneplan/Rammeområde: 6.S.01 Sommerhusområder ved Dronningmølle og...
Kommuneplan/Rammeområde: B4 Esrum Ramme for Kommune

29.04.1943-261-16 Dok om byggelinier mv
07.07.1959-3642-16 Dok om afvanding af et bebygget areal mv
16.05.1961-3051-16 Retsanm
16.05.1961-3053-16-S0001 Retsanm
16.05.1961-3052-16 Retsanm
25.05.1961-3298-16 Dok om oversigt mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Park Alle 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.225.000

Sagsnr.: 12223
Ejerudgift/md.: 3.411

Dato: 27-09-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.104 Forbrug: 4445 kWh el, 4 rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens 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 K2 K3
Der foreligger overslag over udbedringsudgifter

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2

Energimærkning: D

Adresse: Park Alle 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.225.000

Sagsnr.: 12223
Ejerudgift/md.: 3.411

Dato: 27-09-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	19.200,10	Kontantpris: 2.225.000,00
Husforsikring:	4.464,00	Tinglysningsafgift af skødet 15.060,00
Ejendomsværdiskat:	13.500,00	Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået 10.000,00
Dagrenovation:	1.136,25	Købers andel af ejerskifteforsikring 6.423,00
Skorstensfejerbidrag, anslået:	750,39	
Grundejerforening, anslået:	650,00	
Genbrugsstation mm.:	1.231,70	
		I alt kr. 2.256.483,00
Ejerudgift i alt 1.år:	40.932,44	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

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: 115.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 9.796 md./ 117.547 år. Netto **ex** ejerudgift: 8.324 md./ 99.885 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: 27-09-2018

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: januar-juli **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: Park Alle 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.225.000

Sagsnr.: 12223
Ejerudgift/md.: 3.411

Dato: 27-09-2018

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
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------