

Salgsopstilling

Adresse: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018



Beskrivelse:

SUPERLÆKKERT EBK-FRITIDSHUS NÆR BEDSTE BADESTRAND
5 minutters gang til en af Danmarks smukkeste badestrande!
Helårsanvendeligt hus på nemt holdt grund i velholdt kvarter!
Gå-afstand til stor Netto og station med 4 afgang i timen mod København!
En kort cykeltur til Hornbæk mod øst eller Gilleleje mod vest!
Nær to gode golfbaner og det store smukke og fredede areal "Rusland"!

Meget velholdt EBK-fritidshus på 93 m² plus overdækket sydvestvendt terrasse. Huset ligger velplaceret på den nemt holdte grund på 950 m² i den populære og velholdte udstykning "Fuglevangen" tæt ved en af Danmarks smukkeste badestrande og det store fredede område ved Tegners Museum.

Huset, som er opført i 2002 og overalt har loft til kip, står i dag som nyt, så der er ingen vedligehold de næste mange år.
Indeholder: Praktisk overdækket indgangsparti, rummelig entre, bryggers (kan evt. indrettes til sauna), flot brusebadeværelse, tre gode soveværelser med skabe, dejligt praktisk køkken i åben forbindelse med stor lys kombineret spise- og opholdsstue med brændeovn og udgang til den sydvestvendte overdækkede terrasse.
Endvidere carport og mindre udhus smukt integreret med hovedhuset. Herudover stort fritliggende udhus.

Der er gode indkøbsmuligheder i gå-afstand fra ejendommen og der er ligeledes gå-afstand til stationen med fire afgang i timen mod København. Hvis man vil køre i bil til København, tager turen 46 minutter til Rådhuspladsen.
Ejendommen ligger i den lille hyggelige sommerby, Dronningmølle midt mellem Hornbæk og Gilleleje. Udstykningen er velplanlagt så man kan komme til stranden ad private veje og stier, hvor der næsten ikke er kørende trafik.

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: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

Adresse: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

Adresse: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 10cu Villingerød By, Esbønderup
BFE-nr.: 2313007
Zonestatus: Byzone, landzon
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år: 2002

Arealer

Grundareal udgør: 950 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg.bebyg.areal: 93 m²
- heraf andet (Integreret): 10 m²
Boligareal i alt: 93 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf carport: 30 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
- af dato: 10-09-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.750.000
Heraf grundværdi: 477.800
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.207.500
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

1 Emhætte Siemens, 1 Elkøkken Siemens, 1 Køleskab Beko, 1 Skabsfryser Beko, 1 Opvaskemaskine Sharp, 1 Vaskemaskine Vestfrost, 1 Ventilator Bosch varmluftpumpe

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 det sælger ønsker og 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

17.10.1964-10423-16 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.03.1970-4396-16 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
13.06.1974-14542-16 Dok om oversigt mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Anslået tilbud pga. offentlige tilgængelige prislister hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: insekt: rørskaade:

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Tjenestemændenes Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet

Ejendommens supplerende varmekilde: Luftvarmepumpe og brændeovn

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:

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: Ej pligt hertil

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	12.343,34	Kontantpris: 2.150.000,00
Husforsikring:	3.500,00	Tinglysningsafgift af skødet 14.560,00
Ejendomsværdiskat:	12.075,00	Omk. til købers rådgiver(e) incl. berigtigelse, anslået 10.000,00
Grundejerforening, Fuglevangen:	1.800,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 5.434,00
Dagrenovation 2018:	1.136,25	
Skorstensfejerbidrag, anslået:	500,00	
Genbrugsstations mm.:	1.208,25	
		I alt kr. 2.179.994,00
Ejerudgift i alt 1.år:	32.562,84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> 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: 110.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 9.534 md./ 114.410 år. Netto **ex** ejerudgift: 8.062 md./ 96.740 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: 22-09-2018

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: 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: Skovduevej 2, 3120 Dronningmølle
Kontantpris: 2.150.000

Sagsnr.: 12230
Ejerudgift/md.: 2.714

Dato: 22-09-2018

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