

Salgsopstilling

Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018



Beskrivelse:

Yderst velholdt villa beliggende centralt i Præstbro by.

Villaen er opført med pudsede ydervægge - små sprodsede vinduer m. Termoruder - Nyt tegl tag og isolering fra 2012

Indretningen i under etage består af en dejlig lys og åben stue med brændeovn, køkken i åben forbindelse med spisestue. Nyt badeværelse m. gulvvarme fra 2014, indgang/ baggang med vaskemaskine og tørretumbler, samt et stort værelse.

1. Sal er indrettet med 4 lyse værelser m. hems og hemsstiger.

Haven er udlagt med græsplæne - alt ude som inde er let at gå til - passer fint til familie med børn, eller enlig grundet pris.

Præstbro er en stille og rolig by, med lille købmand, større indkøbsmuligheder i Agersted, Dronninglund og Sæby. Der er skolebus lige over for huset, som kører i kommunen.

Der er i byen dejlig stor legeplads, sportsplads, festlokaler med overnatningsmuligheder, til udlejning, stedet hvor der også holdes fælles arrangementer i byen.

I det gamle plejehjem er der indrettet motionsrum for byens borgere, hvor der også er "Bed and Breakfast"

Der er ydermere junior, senior, og petanque foreninger og man kan følge "Ildsjælene i Præstbro" på face book.

Der er 5 min. til motorvej, tyve min. til Aalborg og Frederikshavn.
Der er ikke bopælspligt

For fremvisning kontakt Chr. B. Nielsen telf. 41 31 44 00. Jeg fremviser gerne aften og weekend - jul, påske og pinse. Husk jeg er aldrig længere væk end nærmeste telefon.

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: Christian B. Nielsen

Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018



Trappe til 1. sal



Værelse m hems

Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018



Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Ifølge: BBR
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 4bo Den vestlige Del, Albæk
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat,
Vej: Off.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1923

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015
Offentlig ejendomsværdi: 590.000
Heraf grundværdi: 62.100
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 220.000
Grundskatteloftsværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 508 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbogen
Hovedbyg.bebyg. areal: 100 m²
- heraf udhus (Integreret): 7 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Andre bygninger: 16 m²
- heraf udhus: 16 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 13-04-2017

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: SAE.C.11.20 Kommuneplan 2009-2020, Frederikshavn
...
Kommuneplan/Rammeområde: SAE.C.11.20 Kommuneplan 2015
Kommuneplan/Rammeområde: SAE.C.11.20 Tillæg nr. 15.25 - Område omkring hov...
Lokalplan: SAE.11.20 LOKALCENTER PRÆSTBRO

16.11.1899-924702-79 Dok om forbud mod gæstgiveri, krohold og afholdsbeværtning
09.04.2003-7103-79 Lokalplan nr 11.20.

Tilbehør:

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

Komfur, emhætte, køleskab, fryser, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja, udvidet
Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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:

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

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

Energimærkning: D

Adresse: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsskatter:	1.856,79	Kontantpris:	595.000,00
Husforsikring:	4.000,00	Tinglysningsafgift af skødet	2.630,00
Ejendomsværdiskat:	2.200,00		
Skorstensfejning:	325,00		
		I alt	kr. 597.630,00
Ejerudgift i alt 1.år:	8.381,79		

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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: 0 Brutto **ex.** ejerudgift: 0 md./ 0 år. Netto **ex** ejerudgift: 0 md./ 0 år v/ 0,00%

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: 14-02-2018

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: Fjembhedevej 6, Præstbro, 9330 Dronninglund
Kontantpris: 595.000

Sagsnr.: 2017-100
Ejerudgift/md.: 698

Dato: 14-02-2018

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