

## Salgsopstilling

Adresse: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019



### Beskrivelse:

1-plans gulstens parcelhus beliggende i attraktivt boligområde i den nord-/østlige del af Frederikshavn by.

Parcelhuset er indrettet med vestvendt stue, soveværelse, 2 (børne-) værelser, badeværelse med bruser, køkken med spiseplads samt baggang.

Udover parcelhuset er der en dejlig muret garage som en overdækning mod øst.

For fremvisning kontakt Chr. B. Nielsen på 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: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019

---

Adresse: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019



værelse

Adresse: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 16bn Flade, Frederikshavn Jorder  
BFE-nr.: 5518803  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Off  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el.  
Opført/ombygget år: 1964

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 700 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 92 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 92 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 38 m<sup>2</sup>  
- heraf garage 38 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 13-02-2019

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 710.000  
Heraf grundværdi: 166.200  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 610.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### Tilbehør:

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

Kømfur, emhætte, køleskab, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: FRE.B.10.01 Kommuneplan 2009-2020, Frederikshavn  
...  
Kommuneplan/Rammeområde: FRE.B.10.01 Kommuneplan 2015

20.02.1964-915790-80 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld  
13.03.1964-915791-80 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos  
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.:    Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 8250

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: C

Adresse: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsskatter:	4.969	Kontantpris:	995.000,00
Husforsikring:	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	3.830,00
Ejendomsværdiskat:	6.100	Købers andel af ejerskifteforsikring	6.497,50
Rottebekæmpelse:	36		
		I alt	kr. 1.005.327,50
Ejerudgift i alt 1.år:	15.605		

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

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: 50.000 Brutto **ex** ejerudgift: 4.397 md./ 52.767 år. Netto **ex** ejerudgift: 3.751 md./ 45.010 år v/ 29,23%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Bruttoudgiften 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: 22-02-2019

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: Niels Juels Vej 86, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2019-050  
Ejerudgift/md.: 1.300

Dato: 22-02-2019

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