

Salgsopstilling

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Her på Blåkildevej 14 kort fra Flauenskjold og Østervrå finder I en totalrenoveret moderne bolig i herlige landlige omgivelser, hvor I har mulighed for hestehold og lignende. Som om det ikke var nok, finder I jeres skønne base ganske kort fra et rigt foreningsliv og gode indkøbsmuligheder. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i en åben entré med flot plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ud i hjemmets indbydende, moderne køkken i tidløst, minimalistisk design med flotte fliser og gulvvarme. Fra køkkenet har I adgang til den dejligt store stue med 2 atmosfæriske rum adskilt af franske døre - her får I dejlig plads til både opholds- og spisestue, eller det store master bedroom kan indrettes i det ene. I stueplan venter jer i øvrigt et nyt lækkert badeværelse med bad og opbevaring.

På 1. salen venter jer ligeledes flot indretning, hvor de flotte mørke plankegulve fra stueplan går igen. 1. salen er bygget op til kip med flotte loftsbjælker, der bidrager til en hyggelig atmosfære. Her får I et anvendeligt gangareal med plads til kontor samt 2 gode værelser, hvoraf der på det ene er en hyggelig hems til stor glæde for de mindste beboere. Hertil er en anvendelig kælder med hele 4 disponible rum samt et bryggers.

Med kun få minutter til Flauenskjold og Østervrå har I et godt foreningsliv og indkøbsmuligheder tæt på. Skolebussen kører lige til døren med afgang til Dybvad Skole, der går til 9. klasse. I placerer jer i et vaskeægte smørhul i Nordjylland med 30 minutter til Aalborg, 20 minutter til Frederikshavn og 25 minutter til Hjørring. Voer Å løber for enden af marken med mulighed for fiskeri og hyggelige kanoture, ligesom der er mulighed for jagt på nabogrunden samt ridning på den hyggelige Skæve Rideskole under 1 kilometer fra hoveddøren.

Book fremvisningen allerede nu!

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.

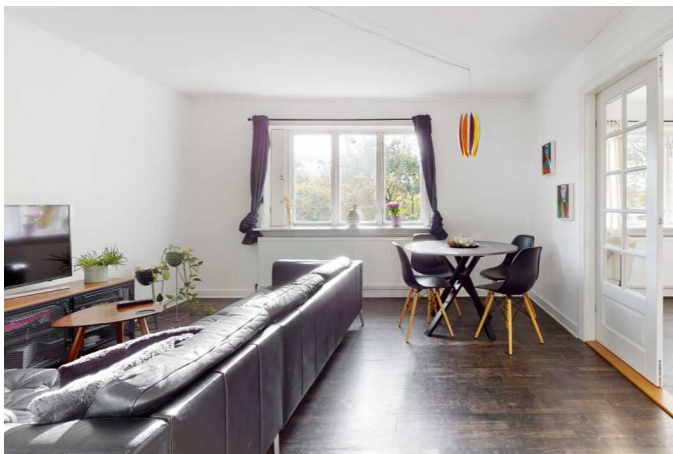
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

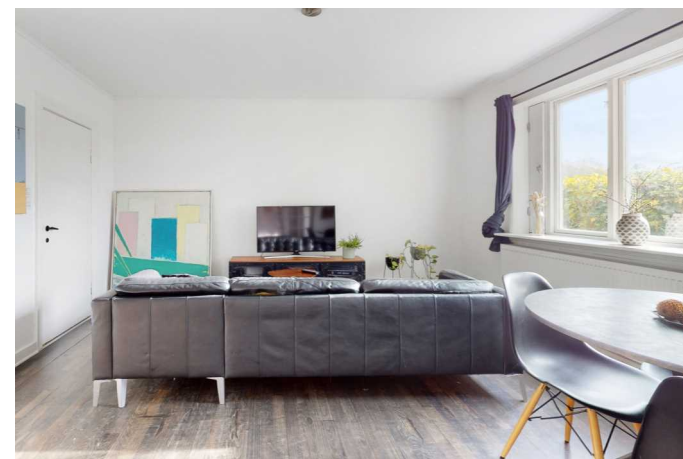
Dato: 19.04.2024



Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024



Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 14 h Den mellemste Del, Skæve
BFE-nr.: 3191324
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1947

Arealer*

Grundareal udgør: 14.370 m²
- heraf vej 480 m²
Grundareal ifølge: 64 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 64 m²
Kælderareal: 31 m²
Udnyttet tagetage: 95 m²
Boligareal i alt: 52 m²
Andre bygninger: 52 m²
- heraf Udhus
Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 475.000 kr.
Grundværdi: 269.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 380.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 215.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch opvaskemaskine Ikea køle/fryseskab Whirlpool ovn Ikea mikroovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 14.04.1948--935382-79 Dok om færdselsret mv

Offentlige planer m.v.:

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug er 4,5 ton træpiller årligt

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.884	Kontantpris/udbetaling	795.000
Husforsikring	3.016	Tinglysningsafgift af skødet	6.650
Ejendomsværdiskat	1.938	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	5.962
Renovation	1.188	I alt	807.612
Rottebekæmpelse	41		
Skorstensfejning	366	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Jordflytningsgebyr	2	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og	
Miljø- og genbrugsafgift	1.456	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Slamsuger, anslået	900		
Ejerudgift i alt 1 år	11.791		

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

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.602 md./ 55.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.637 md./ 43.642 år v/27,23%
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. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

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: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Blåkildevej 14, Brønden, 9352 Dybvad
Kontantpris: 795.000

Sagsnr.: 198EO-003261
Ejerudgift/md.: 983

Dato: 19.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen:
--	---------------------------------

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	348.811	348.811	320.041	DKK	1	44.728	10,00	3,94			Nej	