

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

7025 5025 - 9867 1775
Servicecenter: Mosbækvej 82, 9600 Aars

aarsmaegleren@aars.dk - 98671775@stofanet.dk

Salgsopstilling

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør		Sag nr. 889085	
		Tilbehør Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): SMEC ovn, SMEC gaskomfur m. 5 blus, Samsung amerikansk køleskab, Thermex emfang, Siemens opvaskemaskine, Blomberg tørretumbler, AEG vaskemaskine.	
		Ejendomsmæglerens oplysning til parterne Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet: __X__ Ja ____ Nej jf. side 2 Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre: __X__ Ja ____ Nej jf. side 2 Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom: ____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke	
		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.	
Beskrivelse PRÆSENTABEL, RUMMELIG BEBOESES- OG FORRETNINGSEJENDOM I LANDSBY VED LIMFJORDEN - totalrenoveret med nænsom hånd og stor omtanke.			

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør	Sag nr. 889085
TOTALRENOVERET BYVILLA MED STOR BEBOELSE OG GODE MULIGHEDER FOR ERHVERV OG EKSTRA LEJLIGHED I KÆLDEREN. Her får du virkelig en perle, som er genopbygget efter brand i 2005, med flotte kvalitetsmaterialer - massive trægulve m. varme, granit klinker, gips lofter m. stuk, viktoriansk tapet, special designet vinduer symboliseret med solopgang/-nedgang, swimmingpool i haven osv. - her er kun det bedste godt nok. Denne store villa rummer mange muligheder for storfamilie, kollektiv, socialt opholdssted eller for blandet bolig og erhverv. Stueplan er indrettet m. hall m. flot trappe til 1. sal, stort køkken-alrum m. vaskeø og dobbelt havedør m. adg. til forberedt svalegang, bryggers m. indgang, stue hvoraf en del er ned-sænket med udgang til stor solterrasse og have m. swimmingpool, stort kontor m. aircondition og egen indgang, 2 soveværelser, hvoraf det ene har indbygget skydegarderobe og dobbelt havedør til forberedt svalegang, flot badeværelse m. sorte granit fliser, dobbelt bordarrangement m. Oras berørfri amaturer, væghængt toilet, dobbelt indbygget spabad m. lys og lyd, bruseniche m. Grohe bruser og buede glaslåger. 1. sal byder på repos, 2 store værelser, badeværelse m. bruseniche og stort soveværelse med adskilt garderobedel. Endvidere er der indrettet stor hems til kip over 1. salen. Kælderen, som har god loftshøjde er opdelt i 2, hvoraf den ene ende er indrettet som klinik, der også kan bruges som lejlighed. Indrettet m. entré, reception, 2 behandlingsrum/værelser, badeværelse med kar og plads til vaskesøjle, køkken m. spiseplads og udg. til terrasse/have og stor stue. Herfra er der adgang til den anden del, som er udgravet og indrettet med klinkegulv og 2 indgange, samt lille rum med rensningsanlæg til swimmingpoolen. Dejlig lukket have i flere niveauer med flot beplantning, specialfremstillet anneks/legehus, nedgravet trampolin, stort terrasseområde og 70.000 ltr. swimmingpool m. børneafd. og rutschebane. Parkeringsområde med 3 pladser. Villaen er beliggende centralt i Vesthimmerlandsk landsby nær Limfjorden - her er kun 2 km til god badestrand og sommerhusområdet Trend. Der er mange muligheder for aktiviteter - Danparcs Rønbjerg, Løgstør Golfbane og Gatten Golf & Country Club når du indenfor 10 minutter. DENNE PRAGTFULDE VILLA ER FYLDT MED MULIGHEDER - her får du en virkelig flot beboelse og mange muligheder for erhverv, eller bare rigtig god plads.	Faste oplysninger: Ydermur: hvide vandskuret mursten Tag: sort glaseret tegltag Vinduer: hvide specialdesignet trævinduer Gulve: stueplan: Merbau trægulve og granitfliser, 1. sal tæpper og trægulve Varmeinstallation: Naturgas og brændeovn Vand: byvand Kloak: off. Vej: off. Afstand til indkøb: 50 m Afstand til skole/børnepasning: 600 m Afstand til større byer: Løgstør 14 km, Aars 19 km, Viborg 50 km, Aalborg 60 km Forurening: Der er sendt forespørgsel om forurening til region og kommune. Der er ikke mistanke om forurening.

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør

Sag nr. 889085

Anvendelsesudgifter

El-, vand-, varmemeforbrug og vandaflledning kan variere i forhold til ny ejers forbrug og vil således kun være vejledende i salgsoptillingen. Forbrug omfatter både forbrug i beboelsen på stueplan og 1. sal, samt i lejlighed i kælder, som har været udlejet.

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

20.02.1962 - Dok. om varmemeforsyning/kollektiv varmemeforsyning mv. om resp. se akt.

02.09.1974 - Dok. om byggelinier mv. 08.07.2005 - Dok. om naturgas/anlæg mv.

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør

Sag nr. 889085



Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør

Sag nr. 889085



Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør

Sag nr. 889085



Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør		Sag nr. 889085		Dato 26. februar 2009	
Kontantpris 2.495.000		Netto/md. 13.380		v/35,08%	
Udbetaling 125.000		Brutto/md. 17.568			
Ejendomsoplysninger				Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning	
Kommune: Vesthimmerland				Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:	
Matr. nr.....: 0006 R Overlade By, Overlade m. fl.				Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås	
Må benyttes til: beboelse og ifølge: BBR-ejermeddelelse					
forretning					
Ejendomstype: Bolig/Erhverv		Zonestatus.....: Byzone		Energimærkning: Nej. Køber har ret til efter påkrav at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.	
Antal fulde etager: 2		erhvervsareal m ²: 67			
Offentlig vurdering pr.....: 2007		Bygningsarealer ifølge...:			
Offentlig ejendomsværdi: 1.000.000 kr.		af dato.....:			
heraf grundværdi: 103.200 kr.		Hovedbyg. bebyg. areal.: 204 m ²			
Evt. ejerboligværdi:		Kælderareal: 218 m ²			
Grundlag ejd. værdiskat.....: 1.000.000 kr.		Udnyttet tagetage.....: 76 m ²			
Grundskatteloftværdi:		Boligareal i alt: 213 m ²			
Andre bygninger.....:					
Grundareal ifølge.....: Tingbog		heraf garage/carport.....:			
Grundareal udgør.....: 1.077 m ²		heraf udhus:			
heraf vej.....: 0 m ²		Opført/ombygget år: 1949/97/05			
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger					
Der henvises til side 1b.					
Forsikringsforhold					
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på Sælgers forsikringsudgift					
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes					
Svamp: Nej insekt: Nej rørskaide: Nej					
Forbehold: Ejer har valgt, kun at have brand/storm forsikring, idet hele huset er totalrestaureret efter brand i 2005.					
Anvendelsesudgifter				Øvrige forhold	
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold				Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.	
Samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra: Sælger				Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.	
Det seneste årsforbrug og udgiften hertil					
Vand/vandafledning		424 m3		13.775	
Varme		3.713		29.259	
Der henvises til side 1b.					

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør					Sag nr. 889085					Dato 26. februar 2009				
Kontantpris 2.495.000			Udbetaling 125.000		Brutto/md. 17.568					Netto/md. 13.380				
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år			Kontant	Finansieret	Oplysninger om brutto/netto udgift									
Prioritetsydelse				200.032	Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse. I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige. 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 obligati- onslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fast- lægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærme- ste kvarte procent point. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:									
Ejendomsskatter			1.363	1.363										
Renovation			5.628	5.628										
Antenneafgift/hybridnet			0	0										
Skorstensfejning			650	650										
Forsikringer baseret på Sælgers forsikringsudgift			3.118	3.118										
Andre offentlige afgifter			22	22										
Ydelser på gæld udenfor købesum			0	0										
Bruttoudgift 1. år			10.781	210.813										
Nettoudgift 1. år			Kontant	Finansieret										
Fradrag (renter, bidrag)				171.756										
Renter af gæld udenfor købesum			0	0										
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 35,08%			0	60.252										
+ Evt. ejendomsværdiskat			10.000	10.000										
Skat, overskud/underskud 1. år			10.000	-50.252										
+ Bruttoudgift 1. år			10.781	210.813										
Nettoudgift 1. år			20.781	160.561										
Kontantbehov ved køb			Kontant	Finansieret	Gæld udenfor købesummen									
Kontantpris/udbetaling			2.495.000	125.000										
Tinglysningsafgift af skødet, anslået			8.200	8.450										
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået				783										
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået			18.738	18.738										
Ejerskifteforsikring			7.000	7.000										
I alt			2.528.938	159.970										
Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut														
Oplysninger om eksisterende lån														
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering	
BRF / 6% Obligationslån	obligationslån	451.083	451.083	454.968	DKK	6,00	40.690	20,50	6,64	0		Nej	0	

Aars Mægleren - Løgstør/Trend Mægleren

Bilag om finansiering

Adresse Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantkøb 2.495.000 Udbetaling 125.000 Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 8,23 Kontantprisen er udbudsprisen										Sag nr. 889085			Dato 18.02.2009					
										Brutto/md. 18.311			Netto/md. 13.813			v/35,08% .		
													Obligatorisk PBS for lån: 1 ,2.					
Den af køber valgte finansiering																		
Prio. nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgældsdato	Restgæld	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	Realkredittype	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdrags-vilkår	Optages i valuta	Rente kont./pålyd.	ÅOP	Terminer Pr. år			
1.	RD	361.000	d.d.	361.000	28.999	4.458	24.541	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermin	Ann	DKK	6,00 /	7,57	12			
2.	RD	1.523.000	d.d.	1.523.000	122.343	18.807	103.536	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermin	Ann	DKK	6,00 /	7,47	12			
3.	Privat pantebrev Udbetaling	558.246	d.d.	558.246 125.000	57.611	3.300	54.311			Når som helst	Ann	DKK	9,75 /	10,57	4			
I alt				2.567.246	208.953	26.565	182.388											
Finansiering forsæt																		
Prio. nr.	Rest-løbetid	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragsskonto	Kontantregulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger												
1.	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse	6% Obligationslån												
2.	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse	6% Obligationslån												
3.	30,25	0	0	0	Gebyr 1,00 % af Rg., min 500,00 kr.	Privat pantebrev												
Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser					Forkortelser		Kontantbehov ved køb			Kontant		Finansieret						
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	Afdragsvilkår		Kontantpris/udbetaling			2.495.000		125.000						
1	2.415.681		208.953	35,08	Serie	Serielån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået			8.200		8.450						
2	2.387.355		208.741	35,08	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået					779						
3	2.357.146		208.516	35,08	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået			18.738		18.738						
4	2.324.925		208.277	35,08	Stå	Stående lån	Ejerskifteforsikring			7.000		7.000						
5	2.290.551		208.023	35,08	Knæk	Knæklån	I alt			2.528.938		159.967						
10	2.080.749		206.500	35,08	DA	Delvist afdragsfrit lån												
15	1.789.289		204.449	35,08														
20	1.382.347		202.099	35,08														
25	810.966		199.091	35,08														
30	3.700		197.399	35,08														
Bemærkninger til finansieringsforslaget																		
Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.																		

Eksempler på finansieringsmuligheder

Adresse: Bjørnsholmvej 157, Overlade, 9670 Løgstør			Sag: 889085		Dato: 18.02.2009		
Finansieringsforslag 1.		Brutto/md. 15.875		Netto/md. 12.554		v/% 35,08%	
Kontantbehov: 159.915		heraf udbetaling: 125.000		Finansieringsforslagets ÅOP: 6,38			
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser					
Ejerskiftelån: Realkredit Danmark FlexLån® Rente: 3,8084 Løbetid: 30 år. Restfinansiering: Privat pantebrev Annuitet Rente: 9,75 Løbetid: 30,25 år.		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	
		1	2.395.269	179.716	129.868	35,08	
		2	2.354.959	176.686	128.846	35,08	
		3	2.312.949	176.370	129.236	35,08	
		4	2.269.149	176.042	129.651	35,08	
		5	2.223.472	175.705	130.091	35,08	
		10	1.963.246	173.821	132.726	35,08	
		15	1.638.165	171.587	136.341	35,08	
		20	1.226.837	169.397	141.715	35,08	
		25	698.056	167.040	149.526	35,08	
		30	3.685	166.974	162.999	35,08	
		Finansieringsforslag 2.		Brutto/md. 13.024		Netto/md. 9.700	
Kontantbehov: 159.915		heraf udbetaling: 125.000		Finansieringsforslagets ÅOP: 6,17			
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser					
Ejerskiftelån: Realkredit Danmark FlexLån®, afdragsfrit Rente: 3,7828 Løbetid: 30 år. Restfinansiering: Privat pantebrev Annuitet Rente: 9,75 Løbetid: 30,25 år.		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	
		1	2.429.599	145.508	95.616	35,08	
		2	2.425.981	141.660	93.235	35,08	
		3	2.421.996	141.660	93.363	35,08	
		4	2.417.609	141.660	93.505	35,08	
		5	2.412.777	141.660	93.660	35,08	
		10	2.380.228	141.660	94.709	35,08	
		15	1.977.353	204.208	163.375	35,08	
		20	1.472.907	200.846	169.144	35,08	
		25	832.538	197.792	177.900	35,08	
		30	3.685	197.135	192.793	35,08	
		Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteregler/skatteprocenter, bidragssatser og rentesatser. De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsopstillingen er udarbejdet, og ændrer sig ved kursændringer.					
Såfremt der ønskes beregninger på andre finansieringsforslag, bedes De rettet henvendelse til ejendomsmægleren.							