

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rimmevej 4, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 165.000

Sagsnr.: 12120000563
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende Grund med fantastisk udsigt over åbne marker.

Fritidshusgrund på 4.890 kvm. beliggende i træklædt område nær en af jyllands bedste strande.

Grunden er bevokset med træer, så man kan frit vælge hvor på grunden at fritidshuset skal ligge og eventuelt bevare nogle af de gamle træer. Der er ingen byggepligt for grunden. Der skal udover købesummen betales for etablering af nedsivningsanlæg og el, vand.

10 km mod nord finder du Sæby, hvor der er gode indkøbsmuligheder af alle slags, samt en velbesøgt havn med gode fiskerestauranter. Herudover tilbyder Sæby også svømmehal og et væld af aktiviteter året rundt. 7 km mod syd ligger hyggelige Voerså, hvor der også er en lystbådehavn. Her er også en restaurant samt mulighed for en god lang kanotur på Voer Å m.m. Mod øst ligger et unikt naturområde ved Stensnæs, hvor der er et smukt fuglereservat.

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: Jes Carlsen

Adresse: Rimmevej 4, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 165.000

Sagsnr.: 12120000563
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 19m Lyngså By, Albæk m.fl.
BFE-nr.: 1404121 m.fl.
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Frederikshavn Forsyning
Vej: Privat fælles til matr. 19m
Kloak: Ukloakeret - Etablering af nedsivningsanlæg, køber afholder udgiften

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 165.000,00
Grundværdi: 165.000,00
Grundlag for grundskyld: 132.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 4890 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.3.1973 Byplanvedtægt, Vedr 19M
6.5.1976 Byplanvedtægt nr. 2, Vedr 19M

Lokalplan - Kystområdet mellem Voerså og Solsbæk
Kommuneplan - Kommuneplan 2015
Kommuneplanstrategi - Muligheder for vækst - Muligheder for mennesker
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejlauget for Bjørnborg & Rimmevej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning - byggegrunde

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgspstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgspstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgspstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forsættes side 5

Adresse: Rimmevej 4, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 165.000

Sagsnr.: 12120000563
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 29.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 21.000 heraf moms kr. 4.200

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Udgiften til tilslutning af vand er taget ud fra Frederikshavns Forsynings prislister hvorfor der tages forbehold for et konkret tilbud.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Rimmevej 4, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 165.000

Sagsnr.: 12120000563
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2024	1.768,80	Kontantpris/udbetaling	165.000,00
Bekæmpelse af rotter anslået	100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	2.850,00
Jordstyringsgebyr anslået	25,00	I alt	167.850,00
Vejlaug anslået	1.500,00	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	
Tømning af septiktank anslået	1.500,00		
Renovation, anslået	4.500,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	9.393,80		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 1.042 md./ 12.506 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 806 md./ 9.670 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

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

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rimmevej 4, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 165.000

Sagsnr.: 12120000563
Ejerudgift/md.: kr. 783

Dato: 29.3.2025

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:

Fremtidige udgifter til private fællesveje

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til vedligeholdelse, istandsættelse, snerydning m.m.

Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.