

Salgsopstilling

Formulærens 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: Berberisvej 8, Hørby, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 835.000

Sagsnr.: 12120000646
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Veludnyttet etplansvilla i Hørby – Dit nye hjem venter!

Drømmer du om en villa, hvor lys og plads går hånd i hånd? Så er denne veludnyttede etplansvilla på 184 m² i landsbyen Hørby lige noget for dig! Her får du store, indbydende rum, der emmer af hygge og mulighed for at skabe minder med familie og venner.

Ved ankomsten til huset mødes du af en lys og åben entre, som giver en varm velkomst. Her er der rigeligt med plads til både at få hele familien godt ud af døren om morgenen og til at invitere gæster indenfor. Til venstre for entreen finder du det dejlige spisekøkken, der med sit moderne udtryk og gennemførte design gør madlavningen til en leg. Det nærliggende spisebord indbyder til samvær og lange middage, hvor samtalen kan flyde.

Det åbne stue- og køkkenmiljø skaber en hyggelig atmosfære, men med en smart skydedør kan du nemt afskærme stuen, hvis du ønsker lidt privatliv. Fra stuen er der direkte adgang til den store terrasse, hvorfra en del er overdækket – perfekt til sommerens havefester eller stille stunder med en bog.

Villaen byder på tre gode værelser samt et åbent kontor, som nemt kan omdannes til et fjerde værelse. Badeværelset i værelsesafdelingen er rummeligt og lyst – et ideelt sted til at starte dagen. Desuden får du glæde af et kæmpe bryggers med direkte udgang til den integrerede garage, så du altid træder tørskoet ind. Bryggerset er udstyret med vaskesøjle, bordplads og masser af opbevaringsmuligheder, der gør hverdagen lettere.

Den dejlige lukkede have er nem at vedligeholde og tilbyder nok plads til leg, boldspil eller etablering af en køkkenhave. Her kan du nyde solen fra morgen til aften.

Hørby byder på en folkeskole, et lille supermarked, idrætsforening og et fantastisk naboskab, der gør det til et behageligt sted at bo. Med kun 10 minutters kørsel til Sæby og 4 minutter til motorvejen, har du alt, hvad du behøver lige ved hånden.

Gå ikke glip af chancen for at blive ejer af denne skønne etplansvilla – dit nye hjem i Hørby venter på dig!

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: Berberisvej 8, Hørby, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 835.000

Sagsnr.: 12120000646
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 12hn Den sydlige Del, Hørby
BFE-nr.: 3190379
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 521.000,00
Grundværdi: 34.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 416.800,00
Grundlag for grundskyld: 27.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
type: Ovn mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Cooker mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	27 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.3.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer:

Lokalplan: Ingen
Kommuneplan: Kommuneplan 2015

Spildevandsplan: Kloakopland - HØ04 & HØ06 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Berberisvej 8, Hørby, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 835.000

Sagsnr.: 12120000646
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

FDM

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300,00 Forbrug: 21,99 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Følsomme indvindingsområder

Jf. ejendomsdatarapporten er matriklen beliggende i nitratfølsomme indvindingsområder.

Adresse: Berberisvej 8, Hørby, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 835.000

Sagsnr.: 12120000646
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.125,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 364,48	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.048,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 131,96	I alt
Renovation	kr. 2.156,88	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordforeningsgebyr	kr. 5,19	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.497,98	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.330,29	

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.676 md./ 56.111 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.706 md./ 44.474 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: 31.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Berberisvej 8, Hørby, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 835.000

Sagsnr.: 12120000646
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 31.3.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	664.099,65	664.099,65	664.099,65	DKK	5,00	48.879,94	27,75	9,48				