

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: Gravensmindevej 43, Skærum, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 12120000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.597

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende landejendom i pagt med naturen.

For enden af en lille grusvej finder du dette skønne og idylliske landsted, der indbyder til ro og naturoplevelser. Her er muligheden for den familie, der ønsker at skabe mange uforglemmelige minder med masser af plads til udeaktiviteter i de naturskønne omgivelser.

Indendørs mødes du af et hyggeligt landkøkken, hvor du kan samles med familien til lækre måltider. Det åbne køkken/alrum er udstyret med en brændeovn, som skaber en varm og indbydende atmosfære, hvor hyggelige stunder nemt kan finde sted. Den store stue er perfekt til afslapning, og en pilleovn tilføjer ekstra komfort på kolde dage. Boligen har flotte murstensgulve der giver en både stilfuld og praktisk løsning. Derudover finder du på stueetagen et godt soveværelse, et badeværelse med smukt inventar og et bryggers, samt et praktisk vikualierum. Den direkte udgang til staldområdet åbner op for mange muligheder; tidligere har det været brugt til fårehold, men her kan du realisere dine egne drømme, uanset om det er hestehold eller noget helt tredje.

Husets førstesal byder på et stort repos og et rummeligt værelse, hvilket giver familien gode muligheder for at indrette sig. Det uudnyttede loftsrum giver desuden mulighed for at skabe endnu et værelse. Udearealerne er en sand perle med marker og smukke udsigter, der omgiver ejendommen. Her finder du et shelter, som perfekt indbyder til overnatning under stjernerne, samt en stor terrasse og et bålsted til hyggelige sommeraftener. Drivhuset giver mulighed for at dyrke egne planter og grøntsager, og det skønneste uderum med spiseplads er ideelt til udendørs middage. Dette landsted er mere end blot en bolig; det er et fristed for familien, hvor der er plads til leg, afkobling og samvær, alt imens naturen er lige uden for døren.

Kom og oplev, hvad denne fantastiske ejendom har at tilbyde!

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: Gravensmindevej 43, Skærum, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 12120000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.597

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 6f Skærum By, Skærum
BFE-nr.: 9350347
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat grusvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1927 / 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 686.000,00
Grundværdi: 276.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 548.800,00
Grundlag for grundskyld: 220.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	14112 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
Andre bygninger:	227 m ²
-heraf Stald til kvæg, får mv.	64 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	44 m ²
-heraf Carport	28 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	41 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2015
Kommuneplanstrategi - Muligheder for vækst, Muligheder for mennesker 2024-2027
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Ovn mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Kogeplade mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gravensmindevej 43, Skærum, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 12120000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.597

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Tjenestemændenes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.842,00 Forbrug: 20.144 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Udgift til træpiller sat til kr. 483 kr. for 185 kg. træpiller

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Pilleovn er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 pillebrændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Gravensmindevej 43, Skærum, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 12120000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.597

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.798,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.958,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.381,00
Husforsikring	kr. 7.435,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 184,64	I alt	kr.	1.519.231,00
Miljø- og genbrugsafgift efter standardløsning 2025 takst	kr. 1.497,98			
Skorstensfejning	kr. 1.352,50			
Jordforureningsgebyr	kr. 5,19			
Tømning af septiktank	kr. 768,75			
Renovation efter standardløsning 2025 takst	kr. 2.156,88			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.158,74			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.335 md./ 100.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.609 md./ 79.303 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: 26.3.2025. 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: Gravensmindevej 43, Skærum, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 12120000557
Ejerudgift/md.: kr. 1.597

Dato: 26.3.2025

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	1.062.310,47	1.062.310,47	1.068.673,71	DKK	3,97	55.165,76	22,00	4,97				