

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: Østkystvejen 26, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12120000513
Ejerudgift/md.: kr. 2.677

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Ståtækt idyl i naturskønne omgivelser.

Mellem Sæby og Lyngså på Østkystvejen 26, finder man denne perle, en smuk oase med skoven i baghaven. Denne charmerende bolig med et kun 2 år gammelt stråtag, ligger smukt ved kanten af skoven og naturskønne omgivelser. Der er god plads på den 13.486 kvm store grund, så man er ganske ugeneret.

Indenfor byder boligen på en hyggelig atmosfære med moderne faciliteter og en følelse af forbindelse med den omkringliggende natur. Fint bryggers med plads til både vaskemaskine, tørretumbler og garderobe. Entré med adgang til et toilet. Hyggelig landkøkken med alt i hårde hvidevarer og fin spiseplads, entré med trappe til 1. salen og stort badeværelse med bruseniche. Dejlig stue med brændeovn, som man kan varme sig på de kolde dage, samtidigt udgang til haven. Fint stort kontor og en hyggelig spisestue med udgang til haven.
1.salen indeholder repos, badeværelse og fire værelser med synlige bjælker.

Udhus på ca. 70 kvm er bygget sammen med boligen og fremstår i samme stil, gør det helt unik. Her er gode muligheder for opbevaring eller man kan bruge det til hobbyrum. Udhuset er opdelt i fire disponible rum.

Går I med drømme om naturskønne omgivelser med en helt fantastisk charmerende bolig, så tøv ikke med at kontakte os – Vi står klar til at fremvise boligen.

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: Østkystvejen 26, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12120000513
Ejerudgift/md.: kr. 2.677

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 14g Toftlund, Volstrup m.fl.
BFE-nr.: 1406571 m.fl.
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1922 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.104.000,00
Grundværdi: 756.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.683.200,00
Grundlag for grundskyld: 604.800,00

* 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: Gram
type: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Grundareal udgør: 13486 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 198 m²
-heraf Udhus 69 m²
Kælderareal: 4 m²
Udnyttet tagetage: 70 m²
Bolgareal i alt: 198 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.4.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv
7.1.1972 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
19.7.1978 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Østkystvejen 26, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12120000513
Ejerudgift/md.: kr. 2.677

Dato: 22.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser deres forbrug/2023 : Total 18.340 kr

El til varme: ca. 12.500 kr.

Brænde: ca. 3 rm

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 salgsoptillingens 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

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 stk. 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.

Adresse: Østkystvejen 26, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12120000513
Ejerudgift/md.: kr. 2.677

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.584,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.104,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.711,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 141,62	I alt
Tømningsudgift anslået	kr. 1.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation og miljø- og genbrugsafgift efter standardløsning 2025 takst	kr. 3.654,86	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejning	kr. 422,79	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.118,59	

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: 135.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 14.911 md./ 178.931 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.825 md./ 141.900 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: 22.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Østkystvejen 26, 9300 Sæby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12120000513
Ejerudgift/md.: kr. 2.677

Dato: 22.3.2025

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: