

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: Buddevej 7, Rydal, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 12120000599
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 19.6.2025



Beskrivelse:

Naturskønt beliggende landejendom med cirka 2 hektar.

Nu har du muligheden for at få din egen firlængede bondegård med god plads både inde og ude.

Ejendommen består af et stuehus med hele 268 m², der løbende er moderniseret. Stuehuset fremstår i en god stand og har en virkelig god udnyttelse af pladsen. Der etableres et luft/Vand anlæg på ejendommen som den fremtidige varmekilde.

Til ejendommen medfølger et trelænget bygningssæt med mange anvendelsesmuligheder. Her er plads til hobbydyr, opbevaring, en pladskrævende hobby eller fx liberalt erhverv.

Fra ejendommen er der en god udsigt over det åbne land. Her er mange gode muligheder for cykel- og gåture i området, og ejendommen ligger smukt på plateauet lige mellem de to fredede naturperler, Skærum Ådal og Åsted Ådal. Her er kun 12 km til Frederikshavn.

Der kan medkøbes mere jord, hvis du ønsker det.

Sælges under udstykning

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: Buddevej 7, Rydal, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 12120000599
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 19.6.2025

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Boliglandbrug Må benyttes til: Beboelse Kommune: Frederikshavn Matr.nr.: 6e Den vestlige Del, Åsted m.fl. BFE-nr.: 8580350 m.fl. Zonestatus: Landzone Vand: Alment vandforsyningsanlæg Vej: Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn Varmeinstallation: Luft/Vand anlæg etableres. Opført/ombygget år: 1890 / 1987	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Ejendomsværdi: 1.495.000,00 Grundværdi: 500.000,00 Evt. ejerboligværdi: 901.400,00 Grundlag for ejd. værdiskat: 400.000,00 Grundlag for grundskyld: 1.196.000,00	Arealer* Grundareal udgør: 20688 m ² - heraf vej: 2214 m ² Hovedbyg.bebyg.areal: 163 m ² Kælderareal: 0 m ² Udnyttet tagetage: 105 m ² Boligareal i alt: 268 m ² Andre bygninger: 662 m ² -heraf Fritliggende enfamilieshus 89 m ² -heraf Stald til svin 285 m ² -heraf Stald til svin 182 m ² -heraf Anden bygning til landbrug mv. 71 m ² -heraf Garage 35 m ² Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

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

Alle hvidevarer medfølger uden nogen garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Buddevej 7, Rydal, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 12120000599
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 19.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Undersøges pt
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringsforhold undersøges pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 34.800,00 Forbrug: 46.221 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr og fastbrændselsfyr

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Udgiften til varme er både træpiller og elektricitet jf. energimærket

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Landbrugsejendom - ændret anvendelse og ejendomsvurdering Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået *ud fra reference ejendomme af nogenlunde samme størrelse*. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. 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 salgsopstillingens 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: Buddevej 7, Rydal, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 12120000599
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 19.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.040,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Forsikring - anslået	kr. 15.000,00	I alt
Renovation - anslået	kr. 4.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse - anslået	kr. 80,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Tømning af septik tank - anslået	kr. 1.500,00	
Jordforureningsgebyr - anslået	kr. 15,00	
Skorstensfejer - anslået	kr. 1.500,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.635,00	

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **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: Buddevej 7, Rydal, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 12120000599
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 19.6.2025

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:

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.

Ejendommen er under udstykning

Køber oplyses om at ejendommen er under udstykning og forventes at blive ca. 20.688 m². Dette betyder at ejendommen ikke er selvstændigt vurderet og derfor er alle udgifter og beregningsgrundlag for grundskyld og ejendomsskatter anslået. Køber kan derfor forvente at de årlige ejerudgifter vil ændres når den endelige vurdering m.m. kendes og må derfor kunne tåle at ejergiften vil ændre sig i enten op- eller nedadgående retning.