

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: Ribberholtvej 42, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 12120000201
Ejerudgift/md.: kr. 3.220

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Hesteejendom med 5 hektar jord og flot stuehus

Nu har du muligheden for at købe denne flotte og velbeliggende ejendom, Ribberholt. Her er hele 220 m² flot og velholdt beboelse, opvarmet dobbeltgarage og værksted, herskabelig gårdsplads, jordvarmeanlæg, velholdte driftsbygning og plads til opstaldning af heste i separate bokse.

Ejendommen består af et rigtig flot, moderniseret og velholdt stuehus i to plan. I stueplan er her en stor, flot hall, stort bryggers og entré, køkken-alrum med viktualierum, badeværelse med kar, brus og dobbeltvask, stor vinkelstue og soveværelse. På førstesal er her 4 gode værelser, et walk-in closet, repos og endnu et badeværelse. Alt fremstår virkelig flot og velholdt.

Her er opvarmet dobbeltgarage, værksted og toilet i en separat bygning ved siden af stuehuset. Her er desuden to udhuslænger med 12 hestebokse og en ridehal som i øjeblikket er udlejet til en rideklub. Til ejendommen hører 5 hektar med mulighed for tilkøb af yderligere 10 hektar.

Her er rig mulighed for at udfolde det frie liv med heste eller andre dyr, en pladskrævende hobby eller mindre erhvervsvirksomhed. Du får en flot og velholdt bolig i skønne omgivelser og med en stor lukket have. Samtidigt er her kun 1 km til skolen i Ravnhøj med folkeskole til 9. klasse, købmand, hal og et aktivt foreningsliv. Frederikshavn nås på under 10 minutter.

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: Ribberholtvej 42, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 12120000201
Ejerudgift/md.: kr. 3.220

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Lystejendom
Må benyttes til: Landbrugsejendom
Kommune: Frederikshavn Kommune
Matr.nr.: 15A Den østlige Del, Åsted
BFE-nr.: 8580355
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1919

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.401.000,00
Grundværdi: 389.000,00
Evt. ejerboligværdi: 896.300,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.800,00
Grundlag for grundskyld: 311.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	50000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	170 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	220 m ²
Andre bygninger:	4124 m ²
-heraf Anden bygning til helårsbeboelse	98 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	374 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	563 m ²
-heraf Stald til svin	1611 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	1332 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	50 m ²
-heraf Garage	96 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.9.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
30.5.1980 Lokalplan nr. 900-2
15.7.1980 Dok om højspænding mv 80_A-F_508
19.11.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.10.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.5.1989 anm hæftelser Dok om master mv 80_A-F_508
1.3.1995 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.2.2007 Erhvervslejekontrakt med Ribberholt Dyreklub uopsigelig i 5 år indeholdende servitutbe- stemmelser
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ribberholtvej 42, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 12120000201
Ejerudgift/md.: kr. 3.220

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.624,00 Forbrug: 12.885 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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.

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, 4 og 6 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.



Adresse: Ribberholtvej 42, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 12120000201
Ejerudgift/md.: kr. 3.220

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.716,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.828,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring, ansl.	kr. 25.000,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 435,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation efter standardløsning 2025 takst	kr. 2.156,88	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Miljø og genbrugsafgift efter standardløsning 2025 takst	kr. 1.497,98	
Tømningsafgift, ansl.	kr. 1.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.634,44	

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/landingside>

Adresse: Ribberholtvej 42, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 12120000201
Ejerudgift/md.: kr. 3.220

Dato: 14.5.2025

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
Dansk Landbrugs Realkreditfond	Kt.lån baseret på obl.	1.837.000,00	1.835.453,78	1.842.043,06	DKK	-0,22	52.716,06	28,50	0	0			