

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: Solsortevej 70, 9982 Ålbæk
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 299.000

Sagsnr.: 12120000357
Ejerudgift/md.: kr. 397

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende hjørnegrund i Ålbæk

Med kort afstand til både skole, indkøbsmuligheder, station og natur finder man denne 774 m² store grund.

Ålbæk by er kendt for sit hyggelige havnemiljø, som er beliggende i gåafstand fra grunden sammen med en skøn badestrand.

Ålbæk er en meget populær by, med rig mulighed for indkøb, samt nogle specialbutikker og centralt placeret i forhold til Skagen og Frederikshavn, som byder på rigtig mange kulturelle muligheder, og Råbjerg mile vest for byen.

Kontakt Ejendomsmægler Jes Carlsen på tlf. 29705946 for yderligere oplysninger på denne grund.

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: Solsortevej 70, 9982 Ålbæk
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 299.000

Sagsnr.: 12120000357
Ejerudgift/md.: kr. 397

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Må benyttes til: helårsgrund
Kommune: Frederikshavn Kommune
Matr.nr.: 42CC Ålbæk, Råbjerg
BFE-nr.: 9889081
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 201.100,00
Grundværdi: 201.100,00
Grundlag for grundskyld: 81.600,00

Arealer
Grundareal udgør: 747 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.12.1972 Byplanvedtægt nr. 8
2.4.1981 Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering,
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Solsortevej 70, 9982 Ålbæk
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 299.000

Sagsnr.: 12120000357
Ejerudgift/md.: kr. 397

Dato: 22.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger har fået lavet en jordbundsundersøgelse af grunden

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 17.875 heraf moms kr. 3.575

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 19.562 heraf moms kr. 3.912

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 27.500 heraf moms kr. 5.500

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Der tages forbehold for de anførte tilslutningsomkostninger. Omkostningerne stammer fra takstblade fra hhv. Energi Nord og Frederikshavn Forsyning

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Solsortevej 70, 9982 Ålbæk
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 299.000

Sagsnr.: 1212000357
Ejerudgift/md.: kr. 397

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2023	2.439,84	Kontantpris/udbetaling	299.000,00
Evt. grundejerforening, ansl.	800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	3.650,00
Miljø- og genbrugsafgift efter standardløsning 2025 takst	1.497,98	I alt	302.650,00
Rottebekæmpelse	15,08		
Jordflyningsgebyr	5,19	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	
Ejerudgift i alt 1. år:	4.758,09		

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: 25.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 1.868 md./ 22.419 år. Netto ekskl. ejerudgift: 1.447 md./ 17.365 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Solsortevej 70, 9982 Ålbæk
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 299.000

Sagsnr.: 12120000357
Ejerudgift/md.: kr. 397

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------