

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: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025



Beskrivelse:

Velholdt landejendom til mange formål

Velkommen til denne charmerende ejendom beliggende på landet, kun få minutter fra byen på cykel. Dybvad er kendt for sit stærke fællesskab, gode skole, børnehuse og dagligvarebutik. Her får du en fredelig og naturskøn beliggenhed, hvor både natur og byliv er inden for rækkevidde.

Huset byder på lyse, store rum, der er perfekte til familien. På stueplan finder du rummeligt køkken med plads til en spiseplads – et ideelt sted til god madlavning og samvær. Den store vinkelstue med store vinduer skaber et lyst og åbent miljø, hvorfra der er adgang til en hyggelig udestue. Fra udestuen kan I nyde naturen året rundt og gå direkte ud i haven, hvilket udvider sommeroplevelsen. Stueetagen byder også på et dejligt værelse, et lyst badeværelse med brug, en indbydende entré og et bryggers med vaskesøjle og oliefyr fra 2023.

Førstesalen har et stort værelse samt en repos, der kan bruges som kontor, stue eller soveplads. Der er også mulighed for at lave et ekstra værelse i det uudnyttede loftsrum, hvilket tilføjer boligen fleksibilitet.

Haven er velanlagt med flere træterrasser, hvor aftener kan nydes omkring bålet på den ene terrasse. Den lukkede og hyggelige have giver plads til leg, afslapning og friluftsliv. Her er god plads til at dyrke hobbyer, enten i de store udbygninger, der kan bruges til bilpleje, værksted eller dyrehold. Udehusene har flere disponible rum, som kan tilpasses hurtigt efter behov.

Ejendommen ligger i naturskønne omgivelser, med nem adgang til Frederikshavn og resten af Nordjylland. Dette er en sjælden mulighed for at bo på landet med plads til både familieliv, hobbyer og drømme i et hjem, der kombinerer landlig idyl med modernitet og funktionalitet. En bolig, der skal opleves.

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: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 1hr Dybvad Hgd., Skæve
BFE-nr.: 3190939
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1938 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 583.000,00
Grundværdi: 181.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 466.400,00
Grundlag for grundskyld: 144.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2760 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	103 m ²
-heraf Udestue	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	58 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	291 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	156 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	116 m ²
-heraf Udhus	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.12.1939 Dok om byggelinier mv
1.7.1940 Andelsrettigheder i andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel mv
30.1.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
For lokalplaner, kommuneplaner, kommuneplanstrategi, kommuneplanramme og spildevandsplaner henvises til ejendomsdatarapport.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 25.400,00 Forbrug: 18.408 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen har kategori 5 ved kulturarvstyrelsen. Se evt. link <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=22623655>

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Grundvandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv

Olietank

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 2.378,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.940,32	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Jordforeningsgebyr	kr. 5,19	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation og miljø- og genbrugsafgift efter standardløsning 2025 takst	kr. 3.654,86	I alt
Husforsikring	kr. 12.812,28	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Tømning af septiktank anslået	kr. 1.500,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Rottebekæmpelse	kr. 192,54	
Skorstensfejning	kr. 422,79	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.906,62	

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.453 md./ 53.431 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.531 md./ 42.378 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: 1.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025

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: Ingen
--	--

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	Obl.lån				DKK	2,80			0				

Der er pr. 23.05.2025 en anslået restgæld på. kr. 492.248. Lånet er et inkonvertibelt totalkreditlån.

Adresse: Ålborgvej 485, 9352 Dybvad
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 12120000658
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 1.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der er en indendørs olietank i stål på ejendommen fra Roug fra 2002. Jf. tankattest er den lovlig frem til 2042.