

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: Sandenvej 6, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 12120000319
Ejerudgift/md.: kr. 434

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Stor fritidsgrund på 7556 m2 udbydes til salg.

Grunden er beliggende på Sandenvej, kun få kilometer fra Sæby og Lyngså strand er beliggende 2 kilometer fra grunden i luftlinje.

Her får du muligheden for at opføre et sommerhus på en rigtig god beliggenhed med meget dyreliv, og udsigt til marker.

Ønsker du fred og idyl er denne grund helt perfekt.

Bestil en fremvisning på tlf. 29705946 eller på www.carlsenmaegler.dk

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:

Adresse: Sandenvej 6, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 12120000319
Ejerudgift/md.: kr. 434

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Fritidsgrund
Kommune: Frederikshavn Kommune
Matr.nr.: 5AI Den nordøstlige Del, Albæk
BFE-nr.: 3181567
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Se næste side
Vej:
Kloak: Se næste side

**Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2021
Ejendomsværdi: 172.400,00
Grundværdi: 172.400,00
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 7556 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.3.1980 Byplanvedtægt nr. 3
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Sandenvej 6, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 12120000319
Ejerudgift/md.: kr. 434

Dato: 2.4.2025

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:

I forbindelse med tilslutning til kloak oplyser kommunen følgende: Grunden er beliggende i åbent land, hvilket vil sige, at man skal have sit eget spildevandsanlæg, typisk nedslivningsanlæg. Prisen er for ejers regning og aftales med autoriseret kloakmester. Spildevandsafgiften opkræves af Frederikshavn Forsyning

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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

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

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

Vedr. omkostningerne for tilslutning til el henvises der til takstblad fra Nord Energi og vedr. vand henvises der til takstblad fra Forsyningen

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: Sandenvej 6, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 1212000319
Ejerudgift/md.: kr. 434

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2025	3.098,00	Kontantpris/udbetaling	250.000,00
Evt. grundejerforening, ansl.	500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	3.350,00
Evt. tømningsafgift, ansl.	1.000,00	I alt	253.350,00
Rottebekæmpelse, ansl.	100,00	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."	
Jordflytningsgebyr, ansl.	5,19		
Gebyr renovation, ansl.	500,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	5.203,19		

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: 1.565 md./ 18.784 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.212 md./ 14.544 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: 2.4.2025. 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: Sandenvej 6, Lyngså, 9300 Sæby
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 12120000319
Ejerudgift/md.: kr. 434

Dato: 2.4.2025

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: