

## 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: Bugten 11B, Bratten, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 12120000547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 6.4.2025



### Beskrivelse:

#### Moderne sommerhus fra 2020.

Bratten Strand er en skøn og børnevenlig sandstrand med hvidt sand og høje klitter.

Lige nord for Strandby ligger Bratten Strand, som for mange er et skønt åndehul. Her finder du et hyggeligt sommerhusområde og en skøn badestrand, som indbyder til alt fra lange gåture, til en tur i bølgen blå på de varmere dage. Du finder også en hyggelig lille købmand, hvor du med god grund kan handle lidt lækkert til en dag ved vandet eller en hyggelig dag i sommerhuset. Det er også her der i løbet af sommeren er mange hyggelige indslag med musik, grill osv.

Velkommen til dette flotte sommerhus som er omkranset af skov og sandstrande er dette sommerhus et perfekt tilflughtssted for dem, der søger ro og forfriskende havluft. Udefra præsenterer huset sig med sin traditionelle danske arkitektur der passer smukt ind i det omkringliggende landskab. En stor træterrasse strækker sig langs forsiden af huset, perfekt til solrige eftermiddage og hyggelige grillaftener. Der er flere solrige træterrasser, hvoraf den ene er overdækket som er helt ideelt at søge ly til på de sene aftener.

Træd indenfor, og du mødes af en varm og indbydende atmosfære. Det åbne opholdsrum er lyst og luftigt, med store vinduer, der lader sollyset strømme ind. Stuen er indrettet med komfortable sofaer og bløde tæpper, perfekte til afslapning efter en dag på stranden. En hyggelig brændeovn tilføjer en ekstra stemningsfuld touch på kølige aftener. Køkkenet er moderne og veludstyret med alt, hvad du behøver for at tilberede lækre måltider. En stor spiseplads giver rigelig plads til familiemiddage eller hyggelige morgenmadssessioner. Sommerhuset har tre rummelige soveværelser, samt to stilfulde badeværelser og et fint bryggers. Multirum, hvor der er plads til spil og hygge omkring pool bordet, her er der også adgang til en hyggelig hems, hvor der er ekstra sovepladser.

### 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: Bugten 11B, Bratten, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 12120000547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 6.4.2025

|                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Ejendomsdata:</b>                                                                                |  |
| <b>Ejendommen</b>                                                                                   |  |
| Ejendomstype: Fritidshus                                                                            |  |
| Må benyttes til: Fritidshus                                                                         |  |
| Kommune: Frederikshavn                                                                              |  |
| Matr.nr.: 14x Bratten, Elling                                                                       |  |
| BFE-nr.: 3143688                                                                                    |  |
| Zonestatus: Sommerhusområde                                                                         |  |
| Vand: Alment vandforsyningsanlæg                                                                    |  |
| Vej: Privat fællesvej                                                                               |  |
| Kloak: Nedsivning til sivedræn og septiktank                                                        |  |
| Varmeinstallation: Elvarme                                                                          |  |
| Opført/ombygget år: 2020                                                                            |  |
| <b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b>                                                   |  |
| Offentlig vurdering pr.: 2024                                                                       |  |
| Ejendomsværdi: 2.625.000,00                                                                         |  |
| Grundværdi: 451.000,00                                                                              |  |
| Evt. ejerboligværdi:                                                                                |  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: 2.100.000,00                                                           |  |
| Grundlag for grundskyld: 360.800,00                                                                 |  |
| * Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på <a href="http://www.boligejer.dk">www.boligejer.dk</a> |  |

**Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 3219 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 133 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:                               | 133 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>    |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter:**  
22.1.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Lokalplan Bratten Sommerhusområde  
Kommuneplan 2015  
Kommuneplan Muligheder for vækst . Muligheder for mennesker 2024 - 2027

Herudover kan alle relevante oplysninger vedr. Bratten Strand Grundejerforening søges via dette link:  
<https://brattenstrand.net/>  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Ja  
Navn: Bratten Strand Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

|                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tilbehør:</b>                                                                                                                                                                                                   |
| Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):                                                                                                                        |
| type: Køle-/fryseskab mærke: LG                                                                                                                                                                                    |
| type: Ovn mærke: Gorenje                                                                                                                                                                                           |
| type: Emhætte mærke:                                                                                                                                                                                               |
| type: Kogeplade mærke: IKEA                                                                                                                                                                                        |
| type: Opvaskemaskine mærke: IKEA                                                                                                                                                                                   |
| type: Vaskemaskine mærke: Beko                                                                                                                                                                                     |
| type: Tørretumbler mærke: Beko                                                                                                                                                                                     |
| Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår. |

Adresse: Bugten 11B, Bratten, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 12120000547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 6.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"*

**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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret efter den 1. januar 2003**

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Bugten 11B, Bratten, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 12120000547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 6.4.2025

| Ejerudgift 1. år:                            | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025                       | kr. 10.710,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025                              | kr. 4.834,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                             |
| Husforsikring                                | kr. 4.212,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Grundejerforening                            | kr. 400,00    | I alt                                                                                 |
| Rottebekæmpelse                              | kr. 63,49     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Tømningsafgift anslået                       | kr. 1.000,00  | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Skorstensfegning                             | kr. 587,66    |                                                                                       |
| Miljøafgift efter standardløsning 2025 takst | kr. 1.048,58  |                                                                                       |
| Service jordvarme anlæg anslået              | kr. 1.000,00  |                                                                                       |
| Renovation efter standardløsning 2025 takst  | kr. 2.156,88  |                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år:                      | kr. 26.012,61 |                                                                                       |

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.887 md./ 202.639 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.342 md./ 160.104 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: 6.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bugten 11B, Bratten, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 12120000547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 6.4.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 | Anden lånetype  | 995.737,91 | 995.737,91    | 806.358,52    | DKK              | 1,50               | 55.618,70     | 25,00        | 7.48 |                     |                             |                   |                    |