

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: Vasenvej 60, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 12120000580
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Villa i naturskønne omgivelser med cirka 6,5 hektar jord.

Drømmer du om at skabe dit eget hjem i fredelige og naturskønne omgivelser? Så er denne ejendom det perfekte valg for dig! Beliggende i et gult murstenshus fra 1978, er dette hjem ideelt for dem, der ønsker plads og ro til at forme deres egen drømmebolig.

Med en grund på hele 64.650 m² får du masser af plads til at udfolde dine boligdrømme. Grunden har et bebygget areal på 126 m², så huset tilbyder rigeligt med plads til hele familien. I stueetagen bydes du velkommen i en rummelig entre, der fører videre til et praktisk bryggers og et dejligt køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og hyggelige familiestunder. Den store stue med smukke listeløfter har direkte udgang til en terrasse, hvor du kan nyde den omkringliggende natur og ro. Herudover finder du to værelser, der kan anvendes til soveværelser, kontor eller hobbyrum.

På førstesalen er der endnu mere plads med tre værelser, som kan indrettes efter dine behov. Derudover er der et stort uudnyttet loftsrum, som giver utallige muligheder for yderligere udbygning (1. salen er ikke godkendt til bolig)

Husets placering er ideel for dig, der søger fred og ro uden umiddelbare naboer, men stadig ønsker at være tæt på byens bekvemmeligheder. Byen Kvissel, hvorfra der går tog, ligger tæt på, og derudover er der kun 10 km til Frederikshavn. Her finder du alt, hvad du behøver af butikker, skoler og kulturtilbud.

Denne ejendom er omgivet af skøn natur, hvilket giver mulighed for et aktivt udendørsliv med vandreture, cykling eller blot at nyde den friske luft og den storslåede udsigt. Her kan du virkelig finde roen og lade op i skønne omgivelser.

Kort sagt, dette hus er en mulighed for at skabe dit eget hjem i naturskønne og fredelige omgivelser med masser af plads både inde og ude. Kom og oplev de mange muligheder og bliv inspireret til at skabe dit drømmehjem.

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: Vasenvej 60, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 12120000580
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 2c Den nordvestlige Del, Åsted m.fl.
BFE-nr.: 8580332 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles / privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.250.000,00
Grundværdi: 108.000,00
Evt. ejerboligværdi: 871.700,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000,00
Grundlag for grundskyld: 86.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	64650 m ²
- heraf vej:	350 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Drivhus	9 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.9.2022 10 kV

Beskyttet natur

Der er noteret beskyttet eng på matr. 2C

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommen

V1 forurening

Der er registreret V1 forurening på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger - uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vasenvej 60, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 12120000580
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.3.2025

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:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 544.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 3.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 108.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 105.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 stk.brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Vasenvej 60, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 12120000580
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.100,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 8.000,00	I alt
Tømningsafgift anslået	kr. 1.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb er indeholdt
Røttebekæmpelse	kr. 106,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Renovation	kr. 4.000,00	
Jordforeningsgebyr	kr. 5,19	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.711,69	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.231 md./ 86.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.733 md./ 68.790 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: 29.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Vasenvej 60, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 12120000580
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 29.3.2025

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: