

## Salgsopstilling

Adresse: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Drømmer I om at finde jeres egen lille perle, omgivet af den smukke danske natur, hvor I kan nyde livet dag ud og dag ind med vandreture langs kysten og i naturområder, der breder sig så vidt øjet rækker?

Så er Anton Jakobsens Vej 11 i Sæby stedet for jer.

Her tilbydes en sjælden chance for at erhverve en byggeklar grund på hele 3.000 kvadratmeter i det idylliske Sæby - en mulighed som denne findes ikke andetsteds i nærområdet.

På grunden får I den unikke mulighed for at skabe jeres drømmehjem for livet; uanset om I forestiller jer et hyggeligt hjem med traditionelle danske træsk, komplet med pejs og åben loftkonstruktion, eller en moderne bolig, der harmonerer med naturens omgivelser, ligger valget i jeres hænder! Med en beliggenhed, der både byder på skov og havudsigt i et roligt og isoleret område, er denne grund det perfekte sted for jeres fremtidige helårsresidens.

I den maleriske del af Sæby kan I opleve en hverdag, der føles som en ferie, men stadig med let adgang til alle byens bekvemmeligheder lige ved hånden, hvilket sikrer en perfekt balance mellem fredfyldt privatliv og det praktiske ved byliv med de forskellige lokale specialbutikker.

Og med én af Danmarks bedste strande kun 400 meter væk, er det nemt at tage cyklen og nyde både sommerdage ved stranden og forfriskende gåture langs kysten året rundt, med vinden blæsende gennem håret.

Hvis I overvejer denne enestående grund som det perfekte sted for jeres drømme-sommerbolig, er det også fuldt ud realiserbart, takket være grundens placering i et område, der er berettiget til flexboligstatus.

Kom forbi og oplev det store potentiale selv - dette sted er uden tvivl et, der vil betage jer

### 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: Mette Pedersen

Adresse: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024



Udendørs



Udendørs



Have



Have



Have



Have

Adresse: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                 |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                  |
| Kommune:            | Frederikshavn                              |
| Matr.nr.:           | 8 ce Langtved By, Volstrup m.fl.           |
| BFE-nr.:            | 3196276                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Fælles/privat                              |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Ovn til fast og flydende brændsel          |
| Opført/ombygget år: | 1965                                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 890.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 602.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 712.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 481.600 kr. |

**Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 2.975 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbogsattest       |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 35 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 35 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Ja  
Navn: Grundejerforeningen Anton Jakobsens Vej / H.C. Gads Vej  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej  
**Tinglyste servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 10.05.1991 lbnr. 946400-79 Tillægstekst Vedtægter for  
Grundejerforeningen mv Filnavn: 79\_I\_235  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**2 Matrikler:**  
Nærværende handel omfatter både Anton Jakobsens Vej 11 og 9B:  
Anton Jakobsens Vej 9B, 9300 Sæby  
Matr. nr.: 8dn, Langtved By, Volstrup  
  
Nedenstående oplysninger vedrørende Anton Jakobsens Vej 9B er ikke medregnet i  
salgsopstillingen oplyste værdier vedrørende skat.  
Ejendomsværdi: 336.000  
Grundværdi: 336.000  
Skattegrundlag: 336.000

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringspolice foreligger ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Rottebekæmpelse, samlet  
Grundejerforening  
Fritidshusforsikring, ANSLÅET  
Renovation  
Ejendomsskat - nr. 9B  
Jordforureningsgebyr, samletkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.631  
6.453  
84  
2.800  
4.500  
2.043  
10.046  
10Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr. 2.200.000  
kr. 15.050  
kr. 6.500  
kr. 2.221.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

29.568

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.868 md./ 154.417 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.134 md./ 121.605 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: 14.06.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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: Anton Jakobsens Vej 11, 9300 Sæby  
Kontantpris: kr. 2.200.000

Sagsnr.: SU-0002-2794  
Ejerudgift/md.: kr. 2.464

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <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><br>Ingen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.