

## 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: Donstedvej 93B, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 93006449  
Ejerudgift/md.: 3.081

Dato: 21-03-2024



### Beskrivelse:

Dette smukke hjem på Donstedvej 93B er mere end blot en bolig – det er en invitation til en mere afslappet og sanselig tilværelse, indlejret i den betagende danske natur. Med rigelig plads både inde og ude samt en imponerende række af faciliteter, herunder løbende renovering, solceller opsat i 2022, nyere ventilationsanlæg samt et godt energimærke, får I alt, hvad I behøver for at leve det gode liv.

Med 100 m<sup>2</sup> bolig, 66 m<sup>2</sup> kælder til jeres private brug og yderligere 63 m<sup>2</sup> fællesareal, kan I se frem til en betydelig mængde plads inden for hjemmets fire vægge. I den højloftede kælder vil I opdage to fremragende disponible rum med varme samt vaskerum, der tilføjer praktisk funktionalitet til jeres daglige rutiner.

Planløsningen byder i første omgang på 2 værelser, hvoraf det ene med indbyggede skabe. I får desuden et lækkert badeværelse og en funktionel gang, der kan indrettes efter jeres behov og ønsker. Men det er i opholdsrummene denne bolig virkelig stjæler scenen. Det fuldt udstyrede og rummelige køkken fra 2018 er en drøm for enhver madentusiast og smelter elegant sammen med stuen i en åben forbindelse. Stuens store vinduesparti mod vest giver et smukt lysindfald og en ubeskrivelig udsigt til det lokale dyreliv, der skaber en følelse af harmoni og ro.

Jeres egen grund har en ganske anseelig størrelse, godt nok skal I dele med naboen, men de 2.791 m<sup>2</sup> er opdelt således, at der er god plads til at være privat. Med flisebelægning og nyanlagt plæne fra 2023 vil I opleve en velplejet og indbydende atmosfære fra første færd, og I får endda carport til bilen. Som prikken over i'et kan I fra stuen træde ud på den store træterasse fra 2023. Her kan I nyde livet og følge med i årstidernes skiften, mens I lader jer omfavne af den omkringliggende natur.

Søger I lidt mere frodighed end jeres egen have kan tilbyde, så har I brugsret til knap 14 hektar jord, der består af en blanding af fredskov, agerjord og andre naturområder. Her er naturen ikke kun smuk og storslået den emmer af mystik og eventyrstemning. Et slaraffenland for børn og barnlige sjæle – det perfekte sted til hulebyggeri.

At flytte på Donstedvej, er ikke kun at flytte i ny bolig. Her bliver I en del af bofællesskabet Holtbjerg, der har eksisteret siden 1990. Bofællesskabet består af 11 enheder, en blanding af lejligheder, fritliggende huse og tofamilershuse. Holtbjerg ligger i et naturskønt område imellem Sæby og Dronninglund med kun 5 km. til Voerså. Og for familier med skolesøgende børn, er der mulighed for skolebus.

Udover de helt fantastiske udeområder, får I også brugsret til sportshal, et storkøkken med tilhørende spisestue med plads til 40 personer, værkstedsbygninger, diverse fællesrum, vaskeri og sidst men ikke mindst Oasen det store smukke drivhus på 275 m<sup>2</sup>. Fællesområderne passes i det daglige af flere forskellige grupper, der har hver deres arbejdsområde.

Velkommen til jeres 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: Lars Jensen

Adresse: Donstedvej 93B, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: 698.000Sagsnr.: 93006449  
Ejerudgift/md.: 3.081

Dato: 21-03-2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: Vurderingsmeddelelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 78c Den mellemste Del, Albæk  
BFE-nr.: 406730  
Ejerl. nr.: 2  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1982 / 1990**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 408.000  
Grundværdi: 123.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 326.400  
Grundlag for grundskyld: 98.400\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer \***Tinglyst areal: 166 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 100 m<sup>2</sup>  
Heraf kælderareal: 66 m<sup>2</sup>  
BBR-Boligareal: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: Fællesareal i  
kælder 63 m<sup>2</sup>**Ejerforeningsforhold**Fællesudg fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 41  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 35.000  
I form af: Byrde lyst PSForhøjelse af sikkerhed: 0  
I form af: Ingen**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**På Ejerlejligheden  
16-10-1990 - Vedtægter  
På Fællesarealerne  
18.03.1887 Dok om fredskov mv  
11.01.1900 Dok om fredning  
27.04.1990 Dok om afhændelse og sammenlægning mv  
31.05.1990 Dok om fredsskov  
09.07.1990 Vedtægter for ejerforeningen  
16.10.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
30.06.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Der er brugsret til fællesejet som blandt andet består af hovedbygningen, værkstedsbygninger, sportshal, storkøkken med tilhørende spisestue, gæsteværelser, billiardrum, drivhus samt skov og jord, Vaskeri, tørrerum, cykelkælder, gårdanlæg og P-plads.

**Tilbehør:**

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

1 Emhætte Thermex fra 2023, 1 Kogeplade, induktion, 1 Indbygningsovn Bauknecht, 1 Køleskab Gram fra 2022, 1 Opvaskemaskine Brandt, 1 Vaskemaskine Samsung fra 2022, 1 Dybfryser Indesit fra 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Donstedvej 93B, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 93006449  
Ejerudgift/md.: 3.081

Dato: 21-03-2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskad: Ja

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.300

Forbrug: 2.532 l

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

Sælger oplyser at forbruget på varme i 2023 for Donstedvej 93A samt 93B var ca. 1.800 liter olie svarende til ca. kr. 23.000

#### 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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Det er tilladt at holde husdyr

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes 1 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 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.

#### **Månedlig fællesudgift fra 1. april 2023 – 31. marts 2024**

Der betales en månedlig fællesudgift på kr. 2.719, der dækker over forsikring på egen bolig samt fællesejet, ejendomsskat, vedligeholdelse, renovation og hensættelse til større renoveringsarbejder vedr. fællesejet.

#### **Forbrugsudgifter**

El, vand og varme administreres af Ejerforeningen Donstedvej 93a og 93B. Fordeles 50%

og 50% jf. aftale.

#### **Ejerforening**

Udover Ejerforeningen Holtbjerg, er der ligeledes en ejerforening (*Ejerforeningen Donstedvej 93a og 93B*) tilknyttet matr.nr. 78c som ejerlejligheden er en del af. Sælger indbetaler et aconto beløb på 2000 kr. om måneden som dækker for vand, el, olie, service af oliefyr, skorstensfejning og kloaktømming

#### **Grundareal**

Grunden på 2.791m<sup>2</sup> tilhører både Donstedvej 93A og 93B. Der er lavet en indbyrdes aftale om hvilke m<sup>2</sup>, der hører til hvilken lejlighed.

Adresse: Donstedvej 93B, 9330 Dronninglund  
 Kontantpris: 698.000

 Sagsnr.: 93006449  
 Ejerudgift/md.: 3.081

Dato: 21-03-2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundskyld:	1.318,56	Kontantpris: 698.000,00
Miljø- og genbrugsbidrag 2024:	1.401,22	Tinglysningsafgift af skødet 3.025,00
Ejendomsværdiskat:	1.664,00	Omk. til berigtigelse af skødet, anslået 6.000,00
Fællesudgifter til ejerforeningen:	32.532,00	Tinglysning af Fælles areal anslået 1.000,00
Rottebekæmpelse 2024:	47,74	
Jordforurensningsgebyr 2024:	5,06	
		I alt kr. 708.025,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	36.968,58	

#### 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: 35.000 Brutto **ex** ejerudgift: 4.063 md./ 48.752 år. Netto **ex** ejerudgift: 3.208 md./ 38.502 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21-03-2024. 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: 01/07-01/01 **Forbehold:** Ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen med kr. 35.000,00.

**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: Donstedvej 93B, 9330 Dronninglund  
 Kontantpris:: 698.000

 Sagsnr.: 93006449  
 Ejerudgift/md.: 3.081

Dato: 21-03-2024

**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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S OA	Obligation	359.539	359.539	288.431	DKK	1,500 /	17.830,15	28	2,1	0,00		Nej	0,00