

## Salgsopstilling

Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024



### Beskrivelse:

På Vestergade 20 står mulighederne klar til at tage imod jer. På adressen finder I lige nu en villa på 113 kvadratmeter fordelt på 2 etager, som I kan sætte jeres personlige præg på.

I stueplan er boligkvadratmeterne fordelt med en entré, der tager jer ind i en rummelig stue med vinduer ud til vejen. Herfra kan I komme ind til det store køkken, hvorfra I kan gå ud til baggangen og husets badeværelse. På førstesalen finder I 4 fine værelser med fine forhøjede skråvægge, der ikke hæmmer størrelsen på rummene. Til huset hører en overkommelig størrelse have samt skur med to disponible rum. Et hus med mange muligheder for at danne rammerne for jeres nye hjem, som I ønsker jer det.

Med adresse i Frøstrup placerer I jer i en landsby med kort afstand til indkøb og hverdagens fornødenheder, ligesom I finder fantastisk natur i det skønne nærområde. Book jeres fremvisning allerede nu!

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

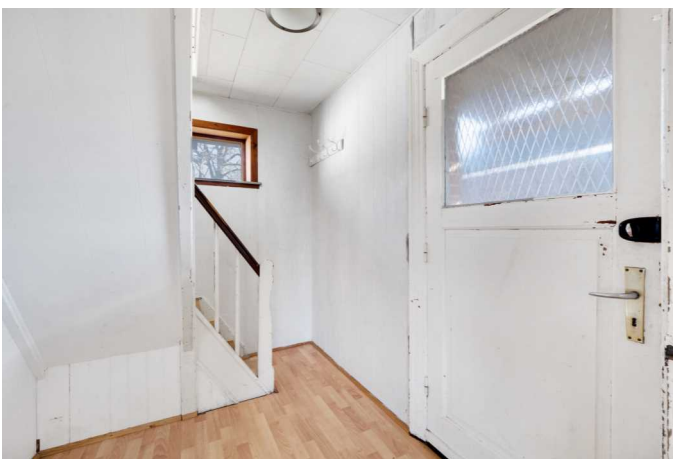
Dato: 30.04.2024



Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000

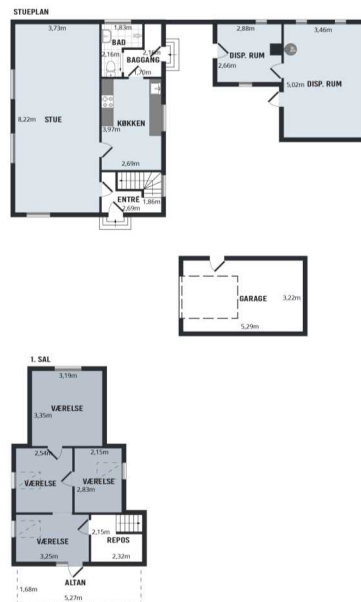
Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024



Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Thisted                                    |
| Matr.nr.:           | 19 o Frøstrup By, Tømmerby                 |
| BFE-nr.:            | 3393770                                    |
| Zonestatus:         | Byzone og landzone                         |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1939                                       |

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 785 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 68 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 6 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 45 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 113 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 33 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 15 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 18 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 287.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 144.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 229.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 115.200 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Tinglyste servitutter:**

1. 05.04.1937--60-73 Dok om byggelinier mv, Vedr 15D
2. 19.02.1980--3489-73 Lokalplan nr. 4.0
3. 27.01.2003--1965-73 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, vedr 14a

**Offentlige planer m.v.:**

**Lokalplan:** Frøstrup By, Samlet Byområde

**Kommuneplan:** Søndergade, Vestergade, Storkevej, Kirkevej m.m.

**Grundejerforening:** Vides ikke

Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.329 Forbrug: 107,09 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke E.

**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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

Adresse: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024

| Ejerudgift 1. år:         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|---------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 1.171  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 395.000 |
| Grundskyld                | kr. | 1.290  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 4.250   |
| Husforsikring             | kr. | 5.500  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.000   |
| Renovation                | kr. | 2.800  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 407.250 |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET  | kr. | 100    | 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. |     |         |
| Skorstensfejning, ANSLÅET | kr. | 550    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år     |     | 11.411 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

#### 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 2.304 md./ 27.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.829 md./ 21.943 år v/26,77%  
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: 30.04.2024  
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: Vestergade 20, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 198AR-001526  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <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> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |