

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: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om fred og ro, fuglekvidder, et rigt dyreliv og naturskønne omgivelser – samtidig med at byen er inden for kort afstand? Så er Mariendalsvej 95B måske præcis den ejendom, I leder efter.

Ejendommen byder på et boligareal på 161 m² jf. BBR samt en "tiloversbleven landbrugsejendom" på 225 m², som i dag fungerer som et anvendeligt udhus. Her finder I blandt andet et stort værksted/hobbyrum med ståltag fra 2008, tre hestebokse og badeværelse, hvilket giver mange muligheder for både hobby, erhverv og dyrehold.

Der findes desuden et mindre udhus på ca. 15 m² i hytteagtig stil, som sælger i sommerperioderne har benyttet til overnattende familiemedlemmer. Udhuset giver en hyggelig og fleksibel ekstra ramme for gæster, og kan samtidig anvendes til både hobby, ophold eller opbevaring.

Til ejendommen hører et regulært jordtilliggende på 2,7 hektar, som ligger samlet omkring boligen og er ideelt til eksempelvis hestehold eller andre former for fritidslandbrug.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener. Fra ejendommen er der blot ca. 3 km til Frederikshavns bygrænse, hvor alle hverdagens fornødenheder findes i form af indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Kun ca. 2 km mod vest ligger den hyggelige landsby Ravnshøj med skole, SFO, børnehave, idrætshal, fodboldbaner og moderne multibane. Byen er kendt for sit aktive lokalsamfund og de mange tilbud til både børn og voksne. Der er desuden cykelsti hele vejen til både Frederikshavn og Ravnshøj, hvilket gør det nemt og sikkert at komme rundt – også for familiens yngste.

Boligen indeholder: Overdækket indgangsparti med plads til havemøbler. Overdækningen skaber et hyggeligt uderum, som kan benyttes, selv hvis en mindre regnbyge skulle passere forbi. Herfra træder man ind i entréen, som leder videre til et lyst og rummeligt køkken-almrum med gulvvarme, hvide køkkenelementer og direkte udgang til en flisebelagt terrasse.

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: Brian Jensen

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Den store opholdsstue har et dejligt lysindfald og en brændeovn, som skaber varme og atmosfære i de kolde måneder. Boligen rummer desuden et badeværelse med gulvvarme og bruseniche, et soveværelse med skabe, et mindre værelse med klinkegulv og gulvvarme samt et ekstra værelse/stue med gulvvarme og udgang til terrassen. Endelig findes et praktisk bryggers med vask, samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Foran ejendommen ligger en skøn sydvestvendt, flisebelagt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen og aftenen.

Taget er tidligere blevet udskiftet, og det gamle eternittag er fjernet i forbindelse med renoveringen. Opvarmningen sker via oliefyr, som suppleres af brændeovnen i opholdsstuen.

En oplagt mulighed for jer, der ønsker landlig idyl uden at give afkald på hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026



Facade



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026



Værelse/stue



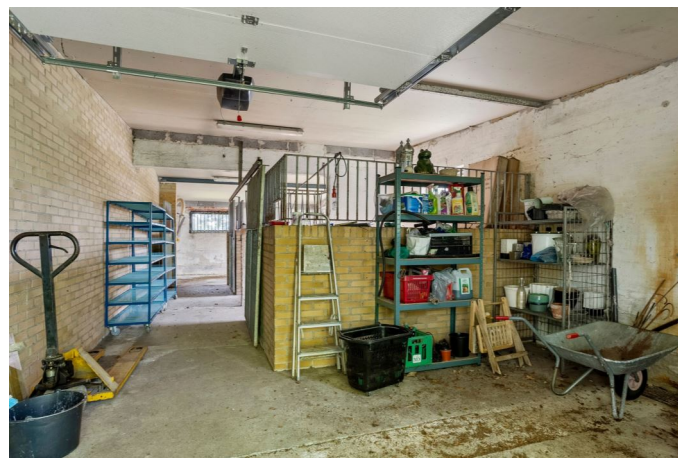
Soveværelse



Bryggers



Værelse



Bokse



Værksted

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026



Drone



Drone



Skøn terrasse



Facade



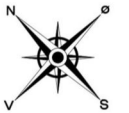
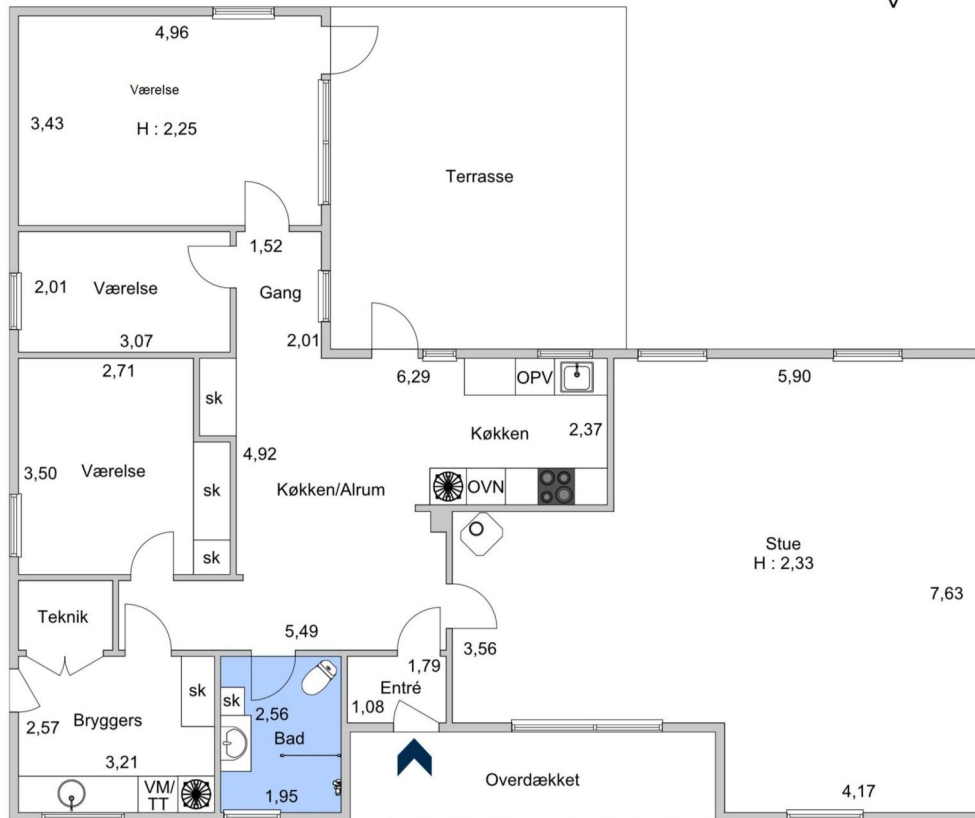
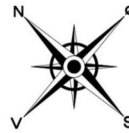
Drone



Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

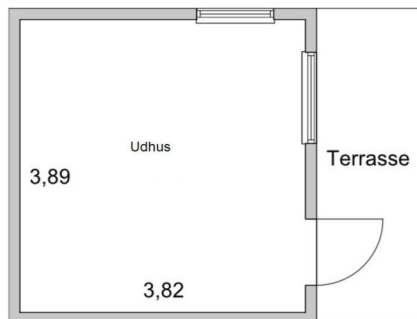
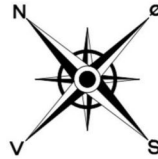
Dato: 30.06.2026



Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

5 z Den østlige Del, Åsted

Arealer i alt

Areal

2,7580 ha

2,7580 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Bygningsareal i alt

Areal

240 m²

240 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Ja Nej

Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er ,jf. BBR, mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten er fri

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja Nej

Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 5 z Den østlige Del, Åsted
BFE-nr.: 3141747
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Oliefyfyr
Opført/ombygget år: 1960/2008

Arealer*

Grundareal: 2,7580 ha
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.:
Udhus: 240 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.186.000 kr.
Grundværdi bolig: 581.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 948.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 464.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Keramisk kogeplade - Emhætte - Indbygningsovn - Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.100 Forbrug: 2.497,00 l olie
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (købt i XL Byg i 2006)
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.839	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld bolig	kr.	6.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.125
Husforsikring	kr.	8.992	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	2.200	I alt	kr.	1.410.125
Skorstensfejning	kr.	669			
Jordforureningsgebyr	kr.	5	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	194	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.500	bankgarantistillelse mv.		
Tømningsordning septictank	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		25.428			

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/nettoydelelse 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.536 md./ 90.437 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.108 md./ 73.290 år v/25,20%
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: 30.06.2026
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.

Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	930.082	930.082	781.589	DKK	1	49.635	23,50	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Badeværelse i BBR bygning 2 er ikke registreret. Køber sørger selv for en registrering.

Kabeltv og internet:

Udgifterne til tv- og internetabonnement er ikke medtaget i ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbyder.

Renovation:

Der gøres opmærksom på, at ejerudgiften til renovation, er udgiften for en 240 liter affaldscontainer med 14 dagstømning. Såfremt køber ønsker en større affaldscontainer og/eller ugetømning, er udgiften hertil højere, hvilket køber ved ejerskifte skal være opmærksom på. For yderligere oplysninger, henvises til Forsyningens prisblad.

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.

Brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovn 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.

Forurening

Jf. jordforureningsattest er et mindre areal beliggende nord for BBR bygning 2 V2 kortlagt

Bopælspligt

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom og der er som udgangspunkt bopælspligt på ejendommen.

Recycling City området

Ejendommen beliggende indenfor for Recycling City området.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje

Regler om hestehold



Adresse: Mariendalsvej 95B, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 050723-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.119

Dato: 30.06.2026

Sælger er ikke bekendt med hvorvidt hestebokse m.v. opfylder reglerne i henhold til Bekendtgørelse om dyrevelfærdsmæssige mindstekrav til hold af heste. Forholdene overtages af køber som de er og forefindes og køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge heraf.