

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: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Er I på udkig efter en ejendom med mulighed for jagt eller hestehold, og samtidig ønsker jer en bolig i god stand med et overskueligt antal udukskvadratmeter og masser af udenomsplads? Så bør I se nærmere på Trinkærvej 2 – en harmonisk ejendom med en smuk, hvid facade, klassiske sprossevinduer og et flot rødt tegltag, som pryder hele bygningsmassen.

Boligen byder på 119 veludnyttede kvadratmeter og rummer desuden to disponible rum i den vestlige del af huset, der i dag er indrettet som et stort bryggers og et værelse. Det skal dog bemærkes, at disse to rum ikke er registreret som boligareal.

Indenfor møder I et dejligt køkken-alrum med klinkegulv, gulvvarme, synlige bjælker og en hyggelig brændeovn, som skaber en varm atmosfære. Opholdsstuen har ligeledes synlige bjælker, gulvvarme og direkte udgang til en stor, sydvendt terrasse, som er flisebelagt og delvist afgrænset af en havemur – perfekt til sommerdage og hyggelige stunder i solen. Fra fordelingsgangen er der adgang til terrassearealerne mod syd, mens soveværelset byder på trægulv og faste skabe. Badeværelset er rummeligt og indrettet med klinkegulv med gulvvarme, hjørnebadekar og separat bruseniche. De to disponible rum – det store bryggers med bordplade, vask, vaskemaskine, tørretumbler og udgang, samt værelset med faste skabe – udgør praktiske og anvendelige ekstra kvadratmeter, selvom de ikke tæller med i det officielle boligareal.

Ejendommen rummer også en flot ladebygning, også kaldet en "langlo", med et bebygget areal på ca. 243 m². Her er der loft til kip og mulighed for gennemkørsel via porte i begge gavle – to elektriske garageporte i øst og en høj aluport i vest.

Bygningens indre imponerer med sin kraftige tømmerkonstruktion, der tilføjer rummet en helt særlig karakter. Her er der rig mulighed for at indrette hestebokse, værksted, garage eller opbevaring af maskiner, biler, både eller campingvogne.

Den tidligere kostald byder på yderligere 174 m² bebygget areal samt ca. 100 m² loft, som åbner for utallige anvendelsesmuligheder – hvad enten man har brug for

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: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026



Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026



Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

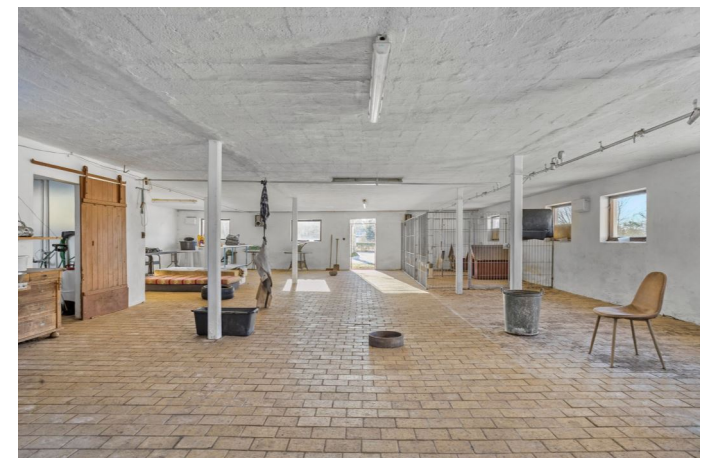
Dato: 30.06.2026



Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

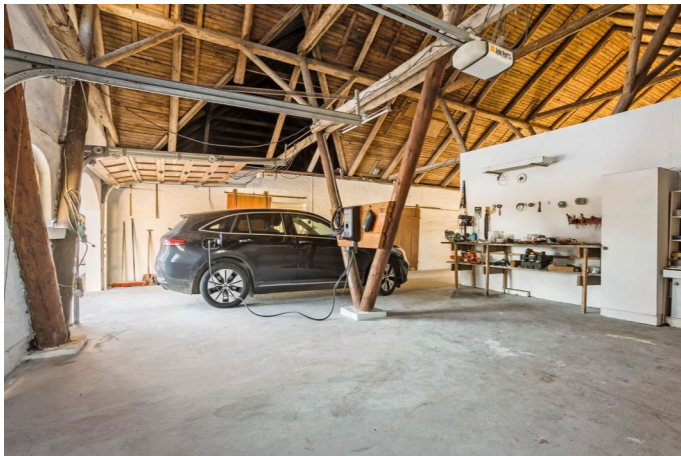
Dato: 30.06.2026



Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

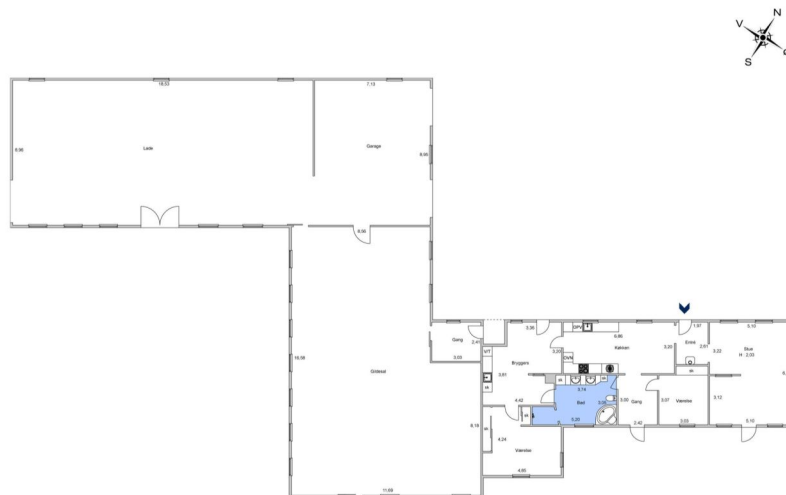
Dato: 30.06.2026



Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

25 c Jerup By, Elling	Areal	Heraf vej
	12,3028 ha	2.220 m ²
Arealer i alt	<u>12,3028 ha</u>	<u>2.220 m²</u>

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Trinkærvej 2 - Lade/garage	243 m ²	
Nr. 3 Trinkærvej 2 - Tidligere stald	174 m ²	
Bygningsareal i alt	<u>417 m²</u>	

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	2.495.000
Jorden	kr.	1.500.000
Andre bygninger	kr.	500.000
Købesum i alt	<u>kr.</u>	<u>4.495.000</u>

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er jf. BBR mekanisk rensning med nedslivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten er udlejet fra september - september.

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

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Jorden er bortforpagtet indtil den 31.12.2025 hvorefter aftalen ophører eller forlænges. Såfremt køber ønsker jorden til rådighed før den 31.12.2025 kan det undersøges hvorvidt det er muligt.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
---	---------------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Ja X Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse Ja X Nej

Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	25 c Jerup By, Elling
BFE-nr.:	8580485
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1892/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	702.000 kr.
Grundværdi bolig:	327.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	561.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	12,3028 ha
- heraf vej	2.220 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	417 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

08.04.1930 Dok om færdselsret mv
08.04.1965 Dok om adgangsbeholdning mv
15.04.1966 Dok om forsynings-/afledninger mv (Retteligt lyst 15.07.1966)
14.09.1976 Dok om byggelinier mv
26.01.1983t Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 271 AKT 80_L-F_95
09.02.1998 Dok om forsynings-/afledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Amerikaner køleskab (LG) - Keramisk komfur (Siemens) - Indbygningsovn (Voss) - Opvaskemaskine (Bosch) - Emhætte - Vaskemaskine (Bosch) - Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. I den vestlige del af boligen er der i en tidligere garage indrettet et bryggers og et disponibel rum som ikke er godkendt og registreret som boligareal. Sælger foretager sig ikke yderligere vedrørende en godkendelse og køber skal derfor overtage forholdet som det er og forefindes.

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 Forsyningsens prisblad.

Ejendomsvurderingslov

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

I forhold til udbudsprisen er både den offentlige ejendomsværdi og grundværdi meget lav i forhold til udbudsprisen.

Bopælspligt:

I det ejendommen i tingbogen er noteret som en landbrugsejendom er der som udgangspunkt bopælspligt på ejendommen.

Bortforpagtning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.200 Forbrug: 2.312,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at gasfyret overvejende bruges til opvarmning af varmt vand + lidt gulvvarme og sælgers forbrug i 2024 var således 247 m3 gas. Herudover brugte sælger ca. 20 rummeter brænde.

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: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026

Sælger oplyser at jorden er bortforpagtet indtil den 31.12.2025 hvorefter aftalen ophører eller forlænges. Såfremt køber ønsker jorden til rådighed før den 31.12.2025 kan det undersøges hvorvidt det er muligt.

Adresse: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.864	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld bolig	kr.	1.994	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.425
Husforsikring	kr.	6.650	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	4.519.425
Jordforureningsgebyr	kr.	5			
Rottebekæmpelse	kr.	224			
Tømning septictank anslået	kr.	800	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		12.960			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.114 md./ 289.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.546 md./ 234.555 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: Trinkærvej 2, 9981 Jerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 070225-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.080

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej