

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 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Her udbydes en rødstensvilla med et boligareal på 85 m², beliggende på en 800 m² stor grund i landlige omgivelser.

Så drømmer du om at bo lidt uden for byen med naturen tæt på, men stadig kun få kilometer fra bygrænsen, kan Mariendalsvej 72 meget vel være det rette match. Ejendommen ligger under 4 km fra bygrænsen og kombinerer dermed fredelige omgivelser med nem adgang til hverdagens faciliteter.

Boligen byder på en entré, et soveværelse samt et køkken med adgang til viktualierum. Den kombinerede opholds- og spisestue har et dejligt lysindfald og direkte udgang til terrassen, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Derudover rummer huset endnu et værelse, et badeværelse med badekar samt et praktisk bryggers med plads til både vaskemaskine og tørretumbler og videre adgang til baggang. Til ejendommen hører desuden to disponible rum, som i BBR er registreret som garage.

Fra baghaven er der et smukt kig ud over de åbne markarealer, og blot 20 meter fra ejendommens vestlige skel ligger en sø på nabogrunden, som bidrager til den naturskønne atmosfære. Forhaven er overvejende anlagt med flisebelægning, og ud mod Mariendalsvej finder du ejendommens carport.

Opvarmningen sker via en luft-til-vand varmepumpe.

En bolig perfekt til dig, der ønsker landlig idyl tæt på byen og som selv ønsker at gennemføre en renovering.

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 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026



Stue



Udsigt til nabo sø fra baghaven



Stue



Stue



Køkken



Baggang

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026



Bryggers



Værelse



Gang



Badeværelse



Værelse



Facade

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026



Carport



Baghave

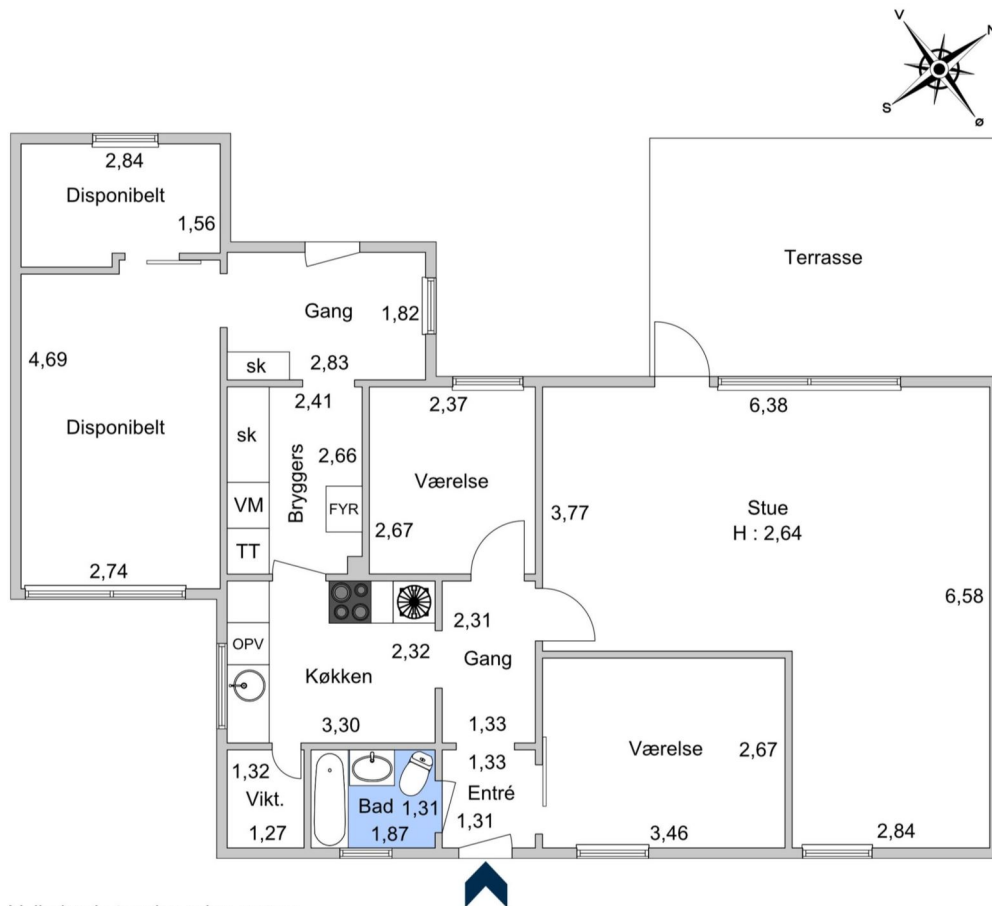


Udsigt til nabo sø fra baghaven

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	32 ar Den østlige Del, Åsted
BFE-nr.:	3142112
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen servitutter tinglyst

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	20240
Ejendomsværdi:	662.000 kr.
Grundværdi:	254.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	529.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	203.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade - Opvaskemaskine - Køleskab - Emhætte. Hvidevarer overtages i den stand de er og forefindes uden garanti for hvorvidt de er funktionsdygtige.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Dødsbo:

Ejendommen sælges som et insolvent dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse.

Lokalplan

Lokalplan FRE.T.05.04.01 Solcelleanlæg Starbakke er tinglyst på nogle arealer ca. 300 - 400 meter syd og vest for ejendommen.
Ejendommen er beliggende indenfor planerne omkring Recycling City - se mere på https://dokument.plandata.dk/20_11282400_1733921462201.pdf

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Den på BBR nævnte garage på 25 m² er tilsyneladende inddraget til 2 disponible rum. Køber overtager forholdet som det er og forefindes og sørger selv for at få tilrettet BBR således den er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. Der henvises til side 5

Adresse: Mariendalsvej 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.723	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.711	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.125
Renovation	kr.	2.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	107	I alt	kr.	413.625
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401			
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		14.948			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.153 md./ 25.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.745 md./ 20.935 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 **Forbehold:** Den viste finansiering er lovbestemt og kan ikke garanteres af ejendomsmægleren.

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 72, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 171025-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

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

Energimærkning:

Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om energimærkning, eftersom der er tale om overdragelse fra et insolvent bo jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger