

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: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Beliggende i Ravnshøj, tæt på skole og med flot udsigt til Åsted Ådal udbydes nu denne lidt arkitektoniske anderledes villa til salg.

Boligen er med et boligareal på 188 m² + 22 m² indbygget carport samt en solid muret garagebygning på 58 m² hvoraf 29 m² udgør et udhus-/værkstedareal.

Villaen indeholder: Entre med klinkegulv og garderobeplads - Fordelingsgang med trappe til første sal - Bryggers med murstens gulv med gulvvarme, bord med vask samt plads til vaskemaskine - Udestue (overdækket terrasse) med trægulv og fin udsigt - Badeværelse med bruseniche samt klinkegulv med gulvvarme - Køkken med god spiseplads og flot kig til Åsted Ådal. Fra spisepladsen er der, via en hæveskydedør, udgang til en flisebelagt og sydvendt udsigtsterrasse - Dejlig opholdsstue med bl.a. pejseindsats - Fyrrum med varmepumpe og med indgang fra carporten.

Første sal indeholder: Repos - 2 børneværelser - Godt børneværelse med skabe - Badeværelse med gulvvarme, bruseniche, tagvindue og hjørnespa - Soveværelse med indbygget skabe og hæveskydedør ud til vestvendt svalegang, hvor den flotte udsigt til Åsted Ådal kan nydes.

Ravnshøj, som er beliggende ca. 6 km vest for Frederikshavn, har mange børnefamilier, ca. 200 husstande, et aktivt foreningsliv og et godt sammenhold i hele byen. Der er flere mindre virksomheder i byen og ikke mindst Kiosken i Ravnshøj på Hjørningvej. Derudover er der Ravnshøj Skole, SFO, børnehaven en god og velfungerende idrætsforening med mulighed for flere forskellige sportsgrene, idrætshal, fodboldbaner samt en Multibane. Kun ca. 7 km. øst for byen ligger Frederikshavn og der er iøvrigt cykelsti hele vejen.

Villaen opvarmes med en luft-til-vand varmepumpe af mærket Vølund F2120-12.

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: Hedehusvej 2, Ravnhøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026



Spiseplads



Køkken



Spiseplads



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnhøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026



Bryggers



Entre



Badeværelse stueplan



Fordelingsgang



Repos



Soveværelse 1. sal

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnhøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026



Børneværelse #1 1. sal



Badeværelse 1. sal



Børneværelse #2 1. sal



Terrasse ved soveværelse

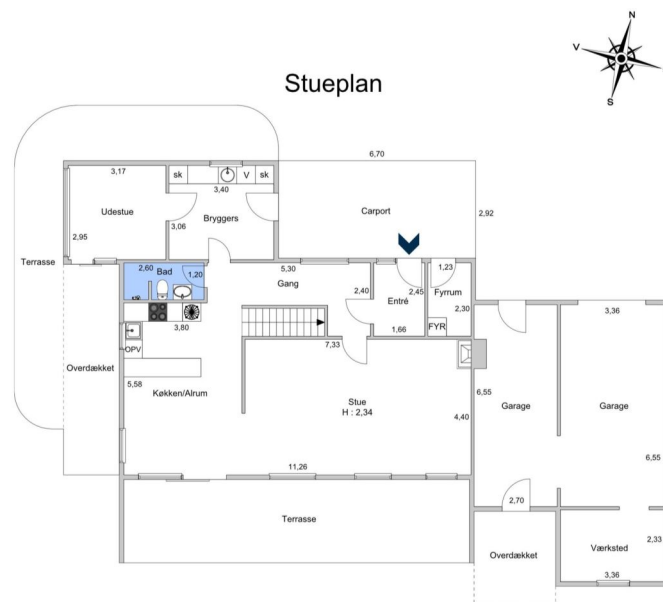


Børneværelse #3 1. sal

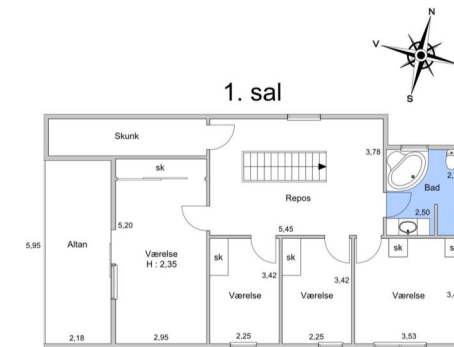
Adresse: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	22 x Den østlige Del, Åsted
BFE-nr.:	3142056
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.412.000 kr.
Grundværdi:	208.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.129.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	166.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	835 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	22 m ²
Garage:	58 m ²
Drivhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

02.03.1965 Dok om oversigt mv
27.03.1971 Dok om adgangsbegrænsning mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur (Voss) - Emhætte (Thermex) - Køleskab (Candy) - Opvaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnhøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 9.970,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Udestue er ikke registreret på BBR.

Kabeltv og internet:

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

Luft-til-vand varmepumpe

Sælger har indgået en OK Nærvarme aftale med OK. Varmepumpen ejes af Ok og sælger har et abonnement herpå. Det betales kr. 2.153,00 pr. måned som en aconto varmeindbetaling til OK Nærvarme og et månedlig fast abonnement på kr. 556,00. Aftalen udløber den 31.12.2032.

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.

Kloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er spildevandskloakeret.

Ejendomsvurderingslov

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 uvekommande. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovn

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026

produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.761	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.230	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.925
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	550	I alt	kr.	1.019.175
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflyningsgebyr	kr.	2	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
OK Nærværme abb	kr.	6.672	bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		24.813			

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/nettoydelser 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.396 md./ 64.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.372 md./ 52.468 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: Hedehusvej 2, Ravnshøj, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 230124-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	887.000	876.775	890.959	DKK	-0,09	8.035	15,00	7,71	18.952		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej