

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: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026



Beskrivelse:

Beliggende i Strandby på en 686 m² grund finder du denne villa med et boligareal på 40 m². Hertil kommer et udhus på ca. 10 m², som er opført i forlængelse af villaens gavl og indrettet med plads til vaskemaskine og tørretumbler, samt endnu et udhus på ca. 8 m² placeret ved parkeringsarealet.

Boligen indeholder et køkken med hvide fronter, sort bordplade og klinkegulv i åben forbindelse med opholdsstuen, hvor der er installeret luft-luft-varmepumpe og etableret en halvmur mod køkkenet. Herudover rummer boligen et badeværelse med bruseniche og hvide klinker på både gulv og vægge samt et mindre soveværelse.

Strandby er en hyggelig by beliggende ca. 6 km nord for Frederikshavn med omkring 2.300 indbyggere. Byen tilbyder skole op til 9. klasse, et aktivt foreningsliv, idrætsfaciliteter og et levende havnemiljø samt en velforsynet Dagli'Brugsen. Nord og syd for Strandby Havn findes børnevenlige, hvide sandstrande med klitter.

Der er gode transportmuligheder, idet Strandby Station ligger ca. 400 meter fra ejendommen med forbindelse til bl.a. Frederikshavn og Skagen.

Ejendommen er udstyret med plastvinduer, taget er udskiftet omkring 2015, og der er foretaget kloakseparering.

En ideel villa for køber med et begrænset pladsbehov – hvad enten den ønskes anvendt som helårsbolig, forældrebolig eller med mulighed for at søge flexboligtilladelse til fritidsbrug.

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: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026



Adresse: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026



Adresse: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 4 cæ Strandby By, Elling
BFE-nr.: 3146546
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Elvarme/luft-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900/2015

Arealer*

Grundareal: 686 m²
Boligareal i alt: 40 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.02.1960 lbnr. 928538-80 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 1 lyst d. 15.02.1960 lbnr. 928538-80 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 415.000 kr.
Grundværdi: 53.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 332.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 42.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab med fryser - Keramisk komfur - Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/luft-luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Idet villaen er under 60 m² er den ikke omfattet af krav om energimærke.

Sælger har benyttet villaen til (familie)udlejning og er derfor ikke i besiddelse af oplysninger omkring forbrug.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tidligere benyttede ledninger

Sælger oplyser, at der tidligere har været opført et dobbelthus på grunden (jf. vedlagte oversigtskort fra 2013), som nedbrændte i 2015. Som følge heraf forefindes der nedgravede fjernvarmerør, kloakledninger, vandrør og elkabler m.v., som ikke er tilsluttet de relevante forsyningsselskaber.

Vedrørende tinglyst servitut

I henhold til tinglyst servitut skal en del af grundarealet mod vest (arealet er beliggende på den anden side af plankeværket) henligge til fælles benyttelse, herunder fri kørsel og færdsel.

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. De 2 udhuse fremgår ikke af BBR. 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.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

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.

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.



Adresse: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026

Adresse: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	1.693	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	568	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.275
Renovation	kr.	2.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	70	I alt	kr.	468.775
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

10.906

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 2.475 md./ 29.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.004 md./ 24.053 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: 06.07.2026
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: Agervej 24, 9970 Strandby
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 270825-3
Ejerudgift/md.: kr. 909

Dato: 07.07.2026

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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	200.566	200.566	170.555	DKK	0,5	22.039	10,00	4,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej