

## 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: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Velkommen på Skagensvej 531 - her finder vi denne ejendom med et jordtilliggende på ca. 5,4 HA og beliggende blot få kilometer nord fra Jerup.

Stuehuset til ejendommen, som har et boligareal på 108 m<sup>2</sup>, med mulighed for yderligere udnyttelse af 76 m<sup>2</sup> i uudnyttet tagetage, indeholder: Entre med klinkegulv - Køkken - Kombineret spise- opholdsstue med lyst klinkegulv og brændeovn (skal skiftes), fra stuen har man udgang til træterrasse - Badeværelse med klinkegulv, bruseniche, spabad og gulvvarme - Soveværelse - Toilet med klinkegulv og gulvvarme.

Vest for stuehuset finder man en maskinbygning på 344 m<sup>2</sup> med rigtig god loftshøjde, troldtekt lofter og god belysning. Udover denne bygning finder man yderligere 2 udhuse. Disse tre bygning danner et "U" om ejendommens gårdsplads.

Har ovenstående vakt interesse, så kontakt os på telefon 98434300.

### 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: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026



Ejendommen



Ejendommen

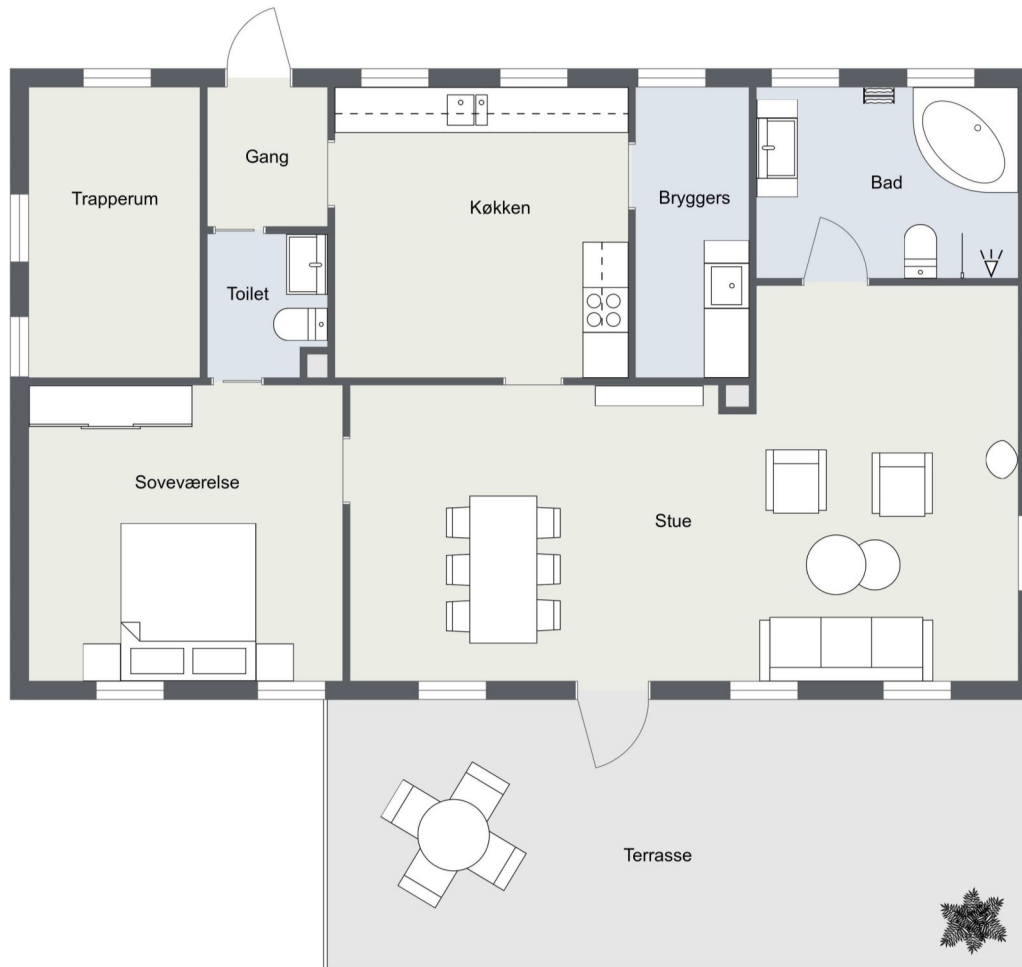


Ejendommen

Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026



Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026

### Matrikel betegnelse og grundareal

2 a Jerup By, Elling	Areal	Heraf vej
	5,4248 ha	810 m <sup>2</sup>
Arealer i alt	<u>5,4248 ha</u>	<u>810 m<sup>2</sup></u>

### Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
	19 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Garage, carport, udhus	303 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 Skagensvej 531 - Udhus	152 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 Skagensvej 531 - Udhus	40 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 Skagensvej 531 - Maskinhus	344 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt	<u>858 m<sup>2</sup></u>	

### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:  
Der medfølger ingen maskiner og driftsinventar

### Besætning og beholdninger

Der medfølger ingen besætning

### Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	1.000.000
Jorden	kr.	595.000
Købesum i alt	kr.	<u>1.595.000</u>

### Fordeling af købesum på andre bygninger

Skagensvej 531 - Udhus	kr.
Skagensvej 531 - Udhus	kr.
Skagensvej 531 - Udhus	kr.
Skagensvej 531 - Maskinhus	kr.
Andre bygninger i alt	<u>kr.</u>

### Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk  Ja  Nej  
Ejendommen forsynes fra alment vandværk  Ja  Nej  
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning  Ja  Nej

### Kontrakter og aftaler

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  Ja  Nej  
Slam udkørt på ejendommens arealer  Ja  Nej

### Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse  Ja  Nej

Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomsstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	2 a Jerup By, Elling
BFE-nr.:	10033602
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1930

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Grundværdi bolig:	524.300 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

### Arealer\*

Grundareal:	5,4248 ha
- heraf vej	810 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	108 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	839 m <sup>2</sup>
Udhus:	19 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.01.1899: Dok om vej mv  
21.04.1920: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
29.06.1931: Dok om færdselsret mv  
10.12.1936: Dok om byggelinier mv  
21.05.1963: Dok om adgangsbegrænsning mv  
15.02.1974: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
04.02.1987: Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 2A Vedr måske 2O  
23.02.1988: Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 2A Vedr måske 2O  
12.08.1991: Dok om byggelinier mv, Vedr 2A Vedr måske 2O  
18.12.1992: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
22.01.1993: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle- fryseskab - Keramisk komfur - Emhætte -Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.320 Forbrug: 2.530,00 L  
Udgiften er beregnet i år: 2014  
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)  
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 F.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Boligareal:**

Jf. energimærket er der uoverensstemmelse mellem boligarealet oplyst i BBR (193 m<sup>2</sup>) og det faktiske areal, idet boligarealet af energikonsulenten er opmålt til 108 m<sup>2</sup>. Årsagen er at 1. sal og rum på nordvestlige hjørne ikke er opvarmet og dermed ikke betragtes som boligareal

### **Ejendomsvurderingslov**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

### **Bopælspligt:**

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

### **Brændeovn**

Der findes 1 brændeovn, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal køber sørge for at brændeovnen udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	12.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Husforsikring	kr.	9.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.725
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	916	I alt	kr.	1.610.725
Tømning af septitank	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Jordforureningsgebyr	kr.	6			
Miljø- og genbrug	kr.	1.401	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		27.156			

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.606 md./ 103.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.975 md./ 83.695 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: Skagensvej 531, 9981 Jerup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: IVA7  
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

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