

## 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: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

I udkanten af den lille landsby Frøstrup i det nordjyske toner denne charmerende ejendom frem. Det stråttækte hus med hvide facader ligger idyllisk omkranset af en stor have, der i kraft af sine høje, gamle træer og de åbne plæner passer perfekt til den autentiske bygning. Skønt stedet er velholdt, er der ikke lagt skjul på husets høje alder, det blev opført i 1877, og inden døre er den sirlige stil videreført med materialer fra øverste hylde. Den særegne placering i det flade landskab giver anledning til både en fornem udsigt over markerne.

### En særlig ro

Ikke meget mere end et par hundrede meter nede ad vejen begynder naturen at vise sig frem fra sin allerbedste side. Her ligger Vejlerens Fuglereservat. Som navnet antyder, består det af flere lavbandede søer, og her trives fugle af alskens arter i bedste velgående. Interesserede kan følge med i dyrenes gøren og laden fra et af de tre udkigstårne, og selv hvis man ikke fatter særlig sympati for fjerede vinger, så er udsigten over det smukke terræn og de blanke søer alt rigeligt.

Fra huset er der ligeledes en behagelig udsigt. Det er blandt andet det nævnte landskab med markerne, men også Tømmerby Kirke er en del af billedet. Ikke ret langt derfra ligger Frøstrup, som er en velfungerende landsby med dagligvarebutik, skole, lægehus og pasningstilbud til de mindste. Det er desuden værd at bide mærke i, at der hverken er langt til Vesterhavet eller Limfjorden.

### Husets charmerende udtryk

Det klassiske udseende med stråtag, hvide mure og en markant, sort sokkel er med god grund en evergreen i dansk arkitektur. Bygningens størrelse er også med til at give det helt rigtige indtryk af den gård, som ejendommen engang var. I dag bliver man mødt af en velkomponeret planløsning, og foruden selve boligen på 267 kvadratmeter er der under taget en garage og et stort disponibelt rum, der agerer bindeled mellem selve huset og et enormt orangeri.

(fortsættes på næste side)

### 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: Trine Risum Rasmussen

---

Adresse: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025

---

I den ene ende af huset er der indrettet to sammenhængende stuer og et køkken. I køkkenet finder man endnu et aftryk af fordoms tid. Gulvets rustikke fliser er, som var de skabt hertil, og de får fint selskab af et stort køkken, der er fremstillet i massiv ask. Bordpladen er af marmor. I stuerne er det snarere de fritlagte bjælker under lofterne og de flotte planker på gulvet, som løber med opmærksomheden.

I den modsatte ende af hjemmet råder man over en egentlig værelsesafdeling. Den tæller fire værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til et badeværelse, mens der herudover er endnu et badeværelse, et praktisk bryggers og et viktualierum. Læg mærke til, at der er fri passage til dobbeltgaragen fra huset.

#### **6.393 kvadratmeter**

Den anseelige grund på lige knap 6.500 kvadratmeter er udlagt som en parklignende have. Den velvoksne beplantning med brede trækroner og høje buske er med til at give netop det indtryk. Det understreges yderligere af det imponerende orangeri. Der er rundt omkring i haven tilføjet terrasser, hvorved man altid kan finde et sted, der matcher vinden og vejret på en given dag.

---

Adresse: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Thisted  
Matr.nr.: 3n Frøstrup By, Tømmerby  
BFE-nr.: 3393525  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 1877 / 1977

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.411.000,00  
Grundværdi: 270.000,00  
Evt. ejerboligværdi: 1.343.300,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.128.800,00  
Grundlag for grundskyld: 216.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

AEG køleskab, Thermar emhætte, Voss indbygget ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Bauknecht tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	6393 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	267 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	267 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	188 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	188 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Planstrategi 2007
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tematillæg til Kommuneplanstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Temaplanstrategi for turisme 2023 (tillæg til Planstrategi 2020)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1962 lbnr. 1824-73 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1P, 1C, 3A (TML 1u,1v) Filnavn: 73\_T\_63

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Vides ikke

Adresse: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Thisted Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svamp- og insektskade. Derudover dækker forsikringen kun rørskade på beboelsen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.800,00 Forbrug: 21.473 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varme- og elforbrug udgjorde i år 2023 14.479 kWh elektricitet svarende til kr. 20.336.

#### 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

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

Adresse: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.756,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.419,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 11.765,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.418,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 587,65	
Skadedyr	kr. 150,15	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.096,70	

#### 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: 95.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.538 md./ 126.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.393 md./ 100.711 år    v/ 26,77 %

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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

---

Adresse: Fjordvej 2, 7741 Frøstrup  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 50000383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.3.2025

---

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**