

Salgsopstilling

Formulærens 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: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

På en omfangsrig naturgrund mellem Farsø og Limfjorden ligger denne imponerende ejendom. Der er tale om et arkitekttegnet, fuldmuret hus fra 2009, som er udstyret med jordvarmeanlæg, genvekselanlæg, gennemgående gulvvarme og akustiklofter såvel som glimrende lysindfald. Planløsningen er funktionel, og bygningen er udført i overensstemmelse med det kuperede landskab, således at både over- og underetage er i niveau med terrænet. Grunden består af omtrent 33 hektar med varieret, velarrangeret skov, anlagte stier og fine jagtforhold, og ligeledes medfølger store, brugbare udbygninger.

Enestående natur

Med bopæl her er man garanteret en fredelig og ugeneret tilværelse klos op ad naturen. Udover den store skov på egen grund er nærområdet kendetegnet af marker, enge og kystnær natur ved fjorden. Det tager blot ti minutter at køre til sandstranden ved Stistrup, og tilsvarende kort køreafstand får man til Uhrehøje Plantage. Også Fur, Livø og Mors er oplagte udflugtsmål med spændende natur og seværdigheder. Samtidig er der få kilometer til Farsø, hvor alle fornødenheder er til rådighed.

Udeliv og udfoldelsesmuligheder

Bebyggelsen toner frem for enden af den lange indkørsel, der bugter sig godt en kilometer gennem skoven. Råvildtet og dåvildtet såvel som mindre dyr og mange forskellige fugle trives på den anseelige grund, der hovedsageligt er udgjort af skov såvel som frodige enge og lysninger. Der er også sådanne græsplæner, hvoraf den største grænser ned til en stor, rund sø. Sammen med velordnede bede og enkelte træer omkring huset fremtræder arealet som en parklignende have i tilknytning til naturen.

Udbygningerne rummer en stor lade og en garagebygning, og begge er orienteret mod gårdspladsen. Det bidrager til mængden af udfoldelsesmuligheder og vidner om, at dette er det perfekte sted for naturelskere, som ønsker plads til alle drømmene.

Attraktive boligforhold

Hovedhuset er tydeligt veludført og spækket med vedligeholdelsesfri materialevalg. Udvendigt bemærker man facaderne af hårdtbrændte mursten fra Egernsund Teglgilde med stjern af zink, og de ensidige taghældninger vidner om markante loftshøjder inden døre.

(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: Hans Lilienhoff

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 65190000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

Ligeledes er de vældige vinduespartier et tegn på, at sollyset strømmer ubesværet ind i hjemmet, ligesom udsigten over det smukke landskab følger med ind i boligen.

Beboelsen er centreret omkring køkken-alrummet, hvor loftet er ført næsten fire og en halv meter til kip, og rigtigt nok er lysindfaldet og udsigten fremragende. Ensartede, matte, mørkegrå klinker er gennemgående i huset, og det samme er de stilrene Invita-elementer, der udgør både køkkenet, bryggerset og badeværelsesinventaret. Der er to stuer i forlængelse af køkken-alrummet, hvor en Rais-brændeovn beriger stemningen, når årstiden er til det. Fra køkkenet og den midterste stue er der adgang til en stor, vestvendt terrasse med udsigt over søen.

Dernæst er der to værelser, et bryggers og et badeværelse med bruseniche og kar på overetagen. Underetagen er afsat til yderligere et badeværelse med bruseniche og to håndvaske samt et værelse med walk-in-closet og et disponibelt rum. I værelserne er der askeparketgulve.

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

| | Areal | Heraf vej |
|--------------|-----------------------|---------------------|
| Matr. nr. 1a | 329760 m ² | 3795 m ² |
| Areal i alt | 329760 m ² | 3795 m ² |

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

| | Areal | Heraf boligareal |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nr. 2 Fritliggende enfamilieshus | 171 m ² | 229 m ² |
| Nr. 3 Maskinhus, garage mv. | 175 m ² | m ² |
| Nr. 4 Maskinhus, garage mv. | 350 m ² | m ² |
| Bygningsarealer i alt | 696 m ² | 229 m ² |

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at der er egen boring.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der haves jagret. Dog ingen udlejning.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der pt. er forpagtningsaftale ang. 3,6 hektar, der udlejes for 1 år ad gangen. Lejeindtægt for bortforpagter er kr. 14.600 pr. år.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Forefindes ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Vesthimmerland

Matr.nr.: 1a Fragtrup By, Farsø

BFE-nr.: 100004701

Zonestatus: Landzone

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Vej: Fælles/privat

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 1.734.000,00

Grundværdi: 531.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.387.200,00

Grundlag for grundskyld: 424.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Miele køleskab, Electronic fryser, Miele fryseskab, Miele emhætte, Miele kogeplade, Miele ovn, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Miele dampovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 329760 m²

- heraf vej: 3795 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 171 m²

Kælderareal: 58 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 229 m²

Andre bygninger: 525 m²

-heraf Maskinhus, garage mv. 175 m²

-heraf Maskinhus, garage mv. 350 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.8.1914 Dok om færdselsret mv, Vedr 4-s

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2011

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2015

- Plan - Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2018

- Plan - Vores Vesthimmerland 2022-2026

- Plan - Temaplanstrategi for sommerhusområder i kystnærhedszonen

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2007, forslag

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2011, forslag

- Plan - Plan- og bæredygtighedsstrategi 2015, forslag

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttet natur og skovbyggelinjer.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.284,21 Forbrug: 8.314,06 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det anførte elforbrug inkluderer almindeligt elforbrug og el til varme for år 2024. Sælger har faktisk brugt 8.314,06 kWh el i år 2024 svarende til kr. 19.284,21.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.734.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 3.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 531.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 528.000.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Fælles/privat vej:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: |
|-------------------------|---------------|--|
| Ejendomsværdiskat | kr. 7.074,72 | Kontantpris/udbetaling |
| Grundskyld | kr. 3.801,60 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde |
| Husforsikring | kr. 5.534,16 | I alt |
| Renovation | kr. 4.243,50 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt |
| Skorstensfejning | kr. 613,55 | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder |
| Skadedyr | kr. 162,23 | pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 21.429,76 | m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v. |

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: 445.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.667 md./ 596.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.084 md./ 469.007 år v/ 27,48 %

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: 25.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Fragtrupvej 21, Fragtrup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 8.875.000

Sagsnr.: 6519000014
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 25.3.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR KREDIT A/S | Anden lånetype | 2.007.000,00 | 2.007.000,00 | 2.032.589,25 | DKK | 3,04 | 77.971,98 | 25,50 | 9,78 | 33154,88 | | | |

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesumfordeling:

Ejerboligen kr. 5.775.000
Udbygninger kr. 100.000
Jorden kr. 3.000.000

I alt: kr. 8.875.000