



Højt og flot beliggende lystejendom med 3 hektar jord

Løthvej 82
9740 Jerslev J

PRIS	1.598.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.880
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.031
EJERUDGIFT (MD.)	2.331
BOLIGAREAL	149 m ²
GRUNDAREAL	30.024 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1926
SAGSNUMMER	21930001684
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	E

Salgsopstilling

Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Skønt beliggende i det flotte bakkede landskab nord for Jerslev, finder du denne flotte og meget velholdte landejendom. Her er der virkelig idyl og skøn udsigt over det flotte landskab. Dejlig læfyldt have med flotte bede og mange gode hyggekedroge og med marker udlagt med græsning til f.eks. heste.

Ejendommen fremstår med vandskurede ydervægge og eternittag som er blevet malet i 2011.
Opvarmning med pillefyr og 2 luft-til-luft varmepumper.
Rigtig hyggeligt stuehus med gamle flotte bjælker og rigtig godt isoleret. Der er hvide plastvinduer i det meste af huset.

Indrettet bolig i 1 ½ plan hvor der i stuehuset er baggang, forgang, hyggeligt køkken med landkøkken fra JKE-design. Fin lys stue med udgang til stor sydvendt terrasse, samt rigtig skøn udestue med udsigt og udgang til terrassen. Der er tillige stort fint badeværelse med bruseniche og bordarrangement fra JKE. Badet er fra 2011. I forbindelse med stuen er der soveværelse.
På 1. sal er der 3 store værelser og toilet med håndvask.
En meget familievenlig bolig.

Gode udhuse med isoleret og opvarmet garage med adgang til motionsrum/værelse, fyrrum, samt ekstra hobbyrum, samt viktualierum. Skønt og højloftet, fritliggende hestestald med 3 nye hestebokse.

En fantastisk fin ejendom som bare skal opleves.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025



Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025



Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025



Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

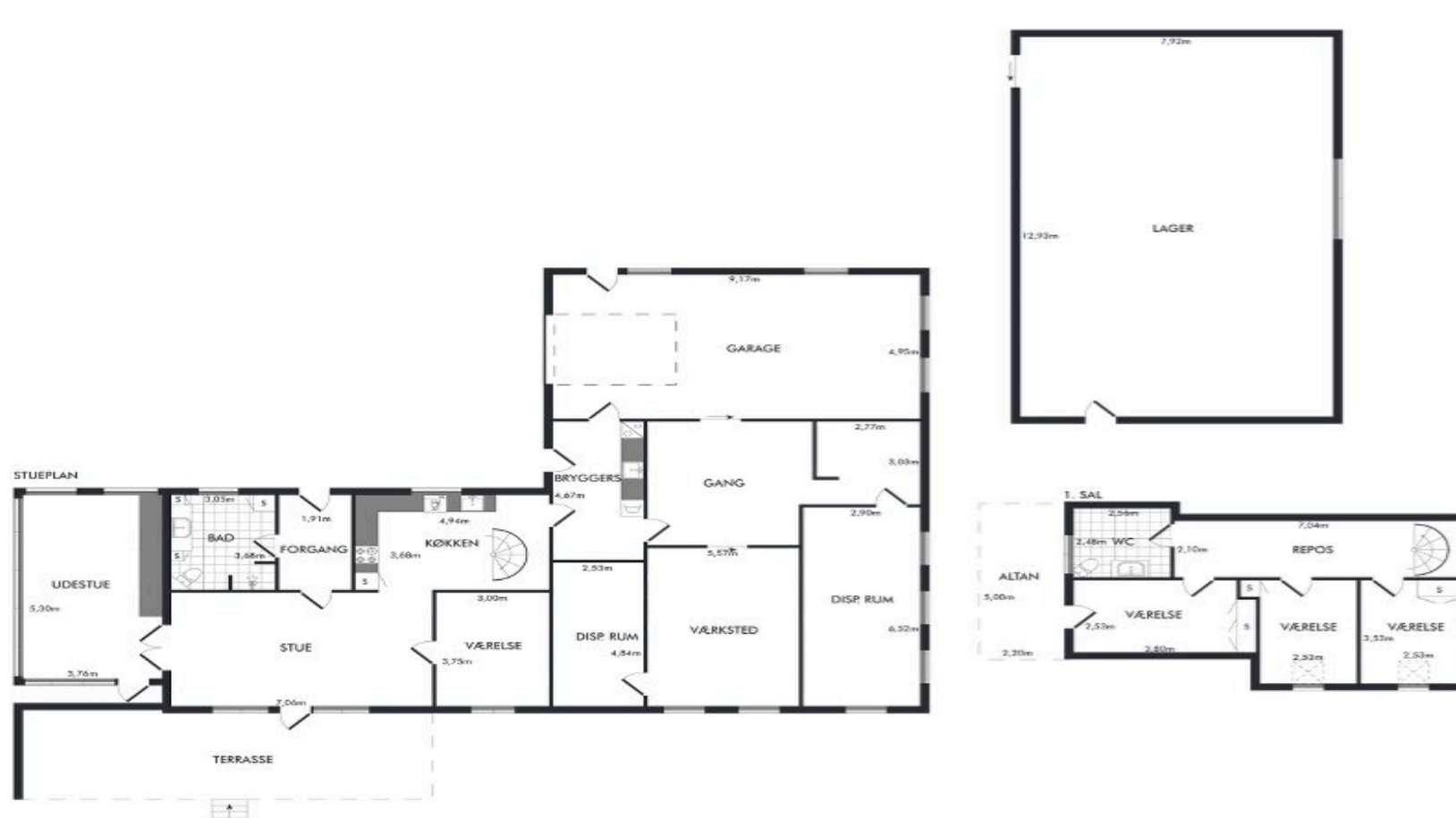
Dato: 29.3.2025



Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Brønderslev

Matr.nr.: 34a Sterup By, Jerslev

BFE-nr.: 1407627

Zonestatus: Landzone

Vand: Egen boring

Vej: Offentlig

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Pillefyr

Opført/ombygget år: 1926 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Ejendomsværdi: 1.950.000,00

Grundværdi: 161.300,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.560.000,00

Grundlag for grundskyld: 129.040,00

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

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

Kogeplade

Ovn

Emhætte

Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	30024 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	119 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	234 m ²
-heraf Garage	134 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	100 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

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

GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 8 paller træpiller

Ejendommens primære varmekilde: Pillefy

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.956,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000,00
Grundskyld 2023	kr. 5.037,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Husforsikring	kr. 10.800,00	I alt	kr.	1.609.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 74,13			
Genbrugsbidrag og renovation	kr. 2.117,00			
Forbrugsafgifter	kr. 676,82			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Spildevandsafgift til staten	kr. 510,85			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.971,80			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.880 md./ 106.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.031 md./ 84.368 år v/ 27,38 %
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: 29.3.2025. 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: Løthvej 82, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 21930001684
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 29.3.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.192.388,94	1.192.388,94	1.192.388,94	DKK	5,00	86.960,83	29,00	9,74				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk