



Naturskønt beliggende landsted med 2 ha. jord

Dårbakvej 8
9740 Jerslev J

PRIS	1.595.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.921
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.063
EJERUDGIFT (MD.)	2.129
BOLIGAREAL	180 m ²
KÆLDERAREAL	35 m ²
GRUNDAREAL	20.851 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1942
SAGSNUMMER	21930001864
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	F

Salgsopstilling

Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025



Beskrivelse:

Virkelig fredeligt og flot beliggende lige op til bøgeskoven, finder du denne skønne landejendom. Her er der virkelig fred og ro og skøn landidyl. Ejendommen er en 4-længet ejendom med stort og rummeligt, fritliggende stuehus i røde mursten og med nyt tegltag fra 2018. Ejendommens jord er udlagt med græsning til f.eks. heste. Meget skønt og charmerende stuehus som er indrettet i 1 ½ plan hvor der i stueplan er pænt nyere køkken m. gulvvarme, forgang, gæstetoilet, viktualierum, spisestue m. gulvvarme, samt 2 dejlige lyse stuer ensuite m. trægulve og med udgang til stor udestue, hvorfra der er udgang til stor sydvendt terrasse. Der er tillige soveværelse og forgang med trappe til 1. sal hvor der er fint badeværelse med gulvvarme og bruseniche, samt 3 gode værelser m. trægulve. Der er tillige en lille kælder med vaskerum.

I et tidligere stuehus er der indrettet til god garage, fyrrum med pillefyr og oliefy, samt depotrum og lade.

I de sidste 2 længer er der i tidligere stald indrettet et skønt stort hobbyrum med gulvvarme, ligesom der er en rigtig god lade.

En rigtig skønt beliggende ejendom i pæn og velholdt stand.

Få en fremvisning når det passer bedst, og oplev en enestående skøn ejendom

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: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025



Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025



Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025



Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

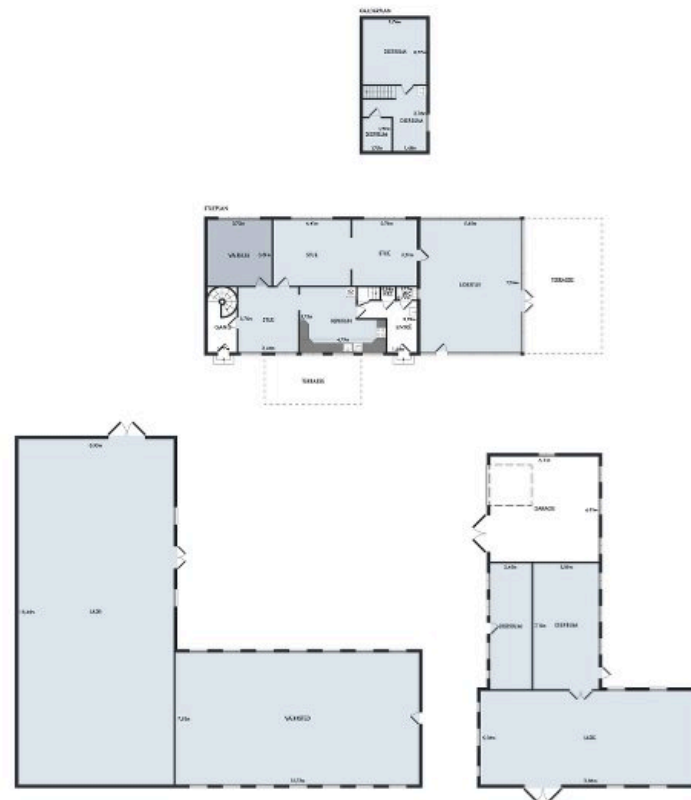
Dato: 18.3.2025



Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev Kommune
Matr.nr.: 15A Den nordøstlige Del, Jerslev
BFE-nr.: 1407657
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Pillefy
Opført/ombygget år: 1942 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.250.000,00
Grundværdi: 404.600,00
Evt. ejerboligværdi: 1.017.900,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.800.000,00
Grundlag for grundskyld:

* 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
Køleskab
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	20851 m ²
- heraf vej:	1695 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	144 m ²
-heraf Udestue	48 m ²
Kælderareal:	35 m ²
Udnyttet tagetage:	84 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	499 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	165 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	121 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	190 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

21.9.1938 Dok om fredskov mv
14.2.1955 Dok om færdselsret mv, Vedr 15A .
22.9.1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15A 82_D_400
9.3.2007 Dok om elkabler m.v. Vedr. 1L
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025

Forsikringsforhold:

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

TRYG

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 38.800,00 Forbrug: 10.173 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at det årlige varmemforbrug er ca. 10 paller træpiller

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: F

Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.180,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld 2023	kr. 3.333,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Husforsikring	kr. 8.000,00	I alt	kr.	1.606.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 239,41			
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 692,00			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.550,06			

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: 8.921 md./ 107.049 år. Netto ekskl. ejerudgift: 7.063 md./ 84.757 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: 18.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Dårbakvej 8, 9740 Jerslev J
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 21930001864
Ejerudgift/md.: kr. 2.129

Dato: 18.3.2025

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:



**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