



Højt og naturskønt beliggende lysteendom ved Flauenskjold

Svinehavevej 23
Flauenskjold
9330 Dronninglund

PRIS	550.000
UDBETALING	30.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.125
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.472
EJERUDGIFT (MD.)	1.842
BOLIGAREAL	75 m ²
GRUNDAREAL	30.624 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1880
SAGSNUMMER	21930001852
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	G

Salgsopstilling

Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Højt og meget flot beliggende i det bakkede landskab vest for Flauenskjold, finder du denne naturperle. Her er der udsigt til hyggelig sø og fine enge, hvor der er rigtig god plads til heste eller køer til græsning på de ca. 3 ha. jord. Der er mulighed for tilkøb af mere jord, hvis det ønskes.

Fra ejendommen er der en virkelig flot udsigt til alle sider. Her er der også rige muligheder for nedrivning af nuværende bolig og opførelse af ny bolig. Ejendommen opvarmes med nyere pillefyr.

Boligen er indrettet i 1 plan med entre, køkken, viktualierum, værelse og soveværelse, samt badeværelse med bruser. Der er god lys stue. Der er udgang fra soveværelse. Fine udhuse med 2 stalde og ladebygning, samt garage.

En ejendom med mange muligheder og en skøn tilbagetrukket beliggenhed, hvor der er fred og ro.

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: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025



Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025



Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

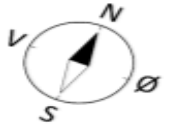
Dato: 28.3.2025



Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025



Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 20a Vestengårdens Fjering, Voer
BFE-nr.: 7682064
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1880 / 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.764.700,00
Grundværdi: 514.200,00
Evt. ejerboligværdi: 418.900,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.411.760,00
Grundlag for grundskyld: 411.360,00

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

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

Komfur
Emhætte
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	30624 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	257 m ²
-heraf Stald til kvæg, får mv.	98 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	135 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	24 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: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

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: G

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: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.199,98	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000,00
Grundskyld	kr. 2.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	5.150,00
Husforsikring	kr. 7.500,00	I alt	kr.	555.150,00
Rottebekæmpelse	kr. 150,00			
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 1.147,00			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.101,98			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.125 md./ 37.506 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.472 md./ 29.669 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: 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Svinehavevej 23, Flauenskjold, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 21930001852
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

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:



**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