

## 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: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Fantastisk skønt beliggende helårsgrund på 970 m<sup>2</sup> beliggende på en kuperet grund og med en FLOT FLOT udsigt til havet, det åbne land og Frederikshavn By. Området i og omkring Øster Dahl fremstår som en blanding af plejet og oplejet natur og der er udlagt fælles friarealer for boligbebyggelsen.

I området er Børnehaven Øster Dahl beliggende og sammen med børnehavens dyrehold, som bl.a. består af geder, høns og kaniner, har børnene ca. 2 tdr. land at boltre sig på.

Kloakbidrag og andelsudgift til naturgas er betalt af sælger og indgår derfor i købesummen.

Der er ingen byggepligt.

Visionen for Øster Dahl har været at skabe en grøn bydel, et attraktivt og spændende boligområde med anderledes boliger opført på landskabets og naturens præmisser.

### 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.

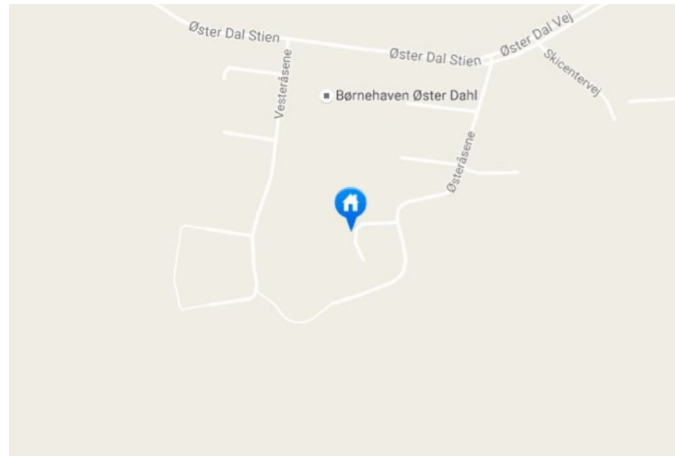
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026



Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 5 æ Den mellemste Del, Flade  
BFE-nr.: 9743973  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Offentlig

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 658.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 526.400 kr.

### **Arealer**

Grundareal udgør: 970 m<sup>2</sup>

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

06.02.1946 Dok om gasboring mv, Resp lån i off midler  
12.10.2004 Lokalplan nr 13.11.01

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutningsudgifter til kloak og andelsudgift til naturgas er betalt

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

|  | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         | kr. |         |
|--|-----|--------|--|-----|---------|
| Grundskyld   | kr. | 7.054  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 550.000 |
| Grundejerforening  | kr. | 1.500  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 2.575   |
| Rottebekæmpelse anslået  | kr. | 75     | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 10.000  |
|  |     |        | I alt  | kr. | 562.575 |
| <p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledning til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p> |     |        |  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år  |     | 8.629  |  |     |         |

## 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 3.266 md./ 39.187 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.597 md./ 31.167 år v/25,20%  
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: 30.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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.

Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026

### Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Ingen

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

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Vesteråsene/Østeråsene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

### **Vej:**

Grunden er beliggende ved privat fællesvej.

### **Grundejerforening:**

Køber skal være medlem af Grundejerforeningen Vesteråsene/Østeråsene.

### **Lokalplan:**

Byggeriet skal overholde rammerne i Lokalplan 13.11.01

### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

### **Fællesarealer:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

### **Jordbundsforhold:**

Grunden overtages af køber, som den ligger og er beset. Det fremhæves, at sælger er uden ansvar for grundens bæreevne i forbindelse med byggeri. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrafundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting. Det skal tillige af rapporten eller bilag til denne fremgå, hvad omkostningerne til denne ekstrafundering/piloting forventes at ville udgøre. Sælger er dog berettiget til at fastholde handlen, såfremt denne inden 10 dage efter at have modtaget rapport og omkostningsoverslag, accepterer at betale udgifterne til den nødvendige ekstrafundering og/eller piloting.

# CALUNDAN

Ejendomsmægler & Valuar, MDE - uafhængig og lokal



---

Adresse: Østeråsene 34, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 020224-1  
Ejerudgift/md.: kr. 719

Dato: 30.06.2026