

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: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Byggegrund beliggende ca. 65 meter over havets overflade med mulighed for at få den mest fantastiske udsigt ud over det meste af byen, havnen og ikke mindst Kattegat udbydes nu til salg.

Bebyggelsesprocenten er på 25 og udover selve grunden som er på 400 m² kan der ved beregning indregnes 400 m² fra fællesarealet, som er selvstændig matrikuleret som matr. nr. 2c Den mellemste Del, Flade.

Byggegrunden hører under lokalplan FRE 08.08.01, som b.la. bestemmer følgende:

- *Der må kun opføres fritliggende enfamiliehuse.
- *Der må bygges i op til 3 etager.
- *Der må bygges max 7,5 meter højde.
- *Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25%. (af 800 m²)
- *Garage eller carport skal integreres i boligen.

Der er ikke betalt nogen form for tilslutningsudgifter.

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: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 30.06.2026



Adresse: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Boligformål til helårsbeboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 2 g Den mellemste Del, Flade
BFE-nr.: 10144134
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Kloak: Frederikshavn Spildevand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 611.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 488.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 400 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.04.2007 Lokalplan 08.08.01
10.12.2007 Dok om maksimal-kote for bebyggelse og beplantning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

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 en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er:

I forbindelse med udstykningen af grundene er der i 2007 blevet udarbejdet en geoteknisk undersøgelse for området som køber kan få udleveret. Køber opfordres til at få foretaget egne jordbunds- og miljøundersøgelser i henhold til gældende betingelser i købsaftalens Standardvilkår side 11 med punkterne "Jordbundsundersøgelse" og "Miljøundersøgelse".

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

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Der er ikke betalt nogen form for tilslutningsudgifter

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 salgssopstillingen.

Adresse: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.550	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.050.000
Grundejerforening	kr.	3.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.075
Rottebekæmpelse anslået	kr.	158	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Jordforureningsgebyr	kr.	5	I alt	kr.	1.064.075

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledning til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år 10.212

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/nettoydelser 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.182 md./ 74.188 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.917 md./ 59.009 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: Lykkensminde 3, Flade, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.050.000

Sagsnr.: 070823-2
Ejerudgift/md.: kr. 851

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 Lykkensminde c/o Hans Pandi

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening:

Der er medlemspligt til grundejerforeningen Lykkensminde.

Dispensation:

Der skal søges om dispensation ved byggeri, da grunden ligger i skovbyggelinjen.

Om anslåede boligskatter:

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.