

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: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Nu sælges 25 skønne byggegrunde beliggende på Havtornvej i den nordlige del af Strandby.

Udstykningen ligger tæt på bl.a. lækker sandbadestrand med klitter og Blåt Flag samt det hyggelige havnemiljø med både en fiskeri- og lystbådehavn.

Grundene varierer i størrelse fra ca. 1.330 m² til ca. 1.785 m² og priserne starter ved kr. 395.000,00 inkl. tilslutningsbidrag til kloak, el og vand men ekskl. tilslutningsbidrag til fx kabel-tv og fjernvarme. Den endelige grundstørrelse på de enkelte grunde kendes først når landinspektøren har udfærdiget måleblad.

Der vil være mulighed for at få indlagt fjernvarme. Tilslutningsprisen inkl. stikledning er anslået til kr. 30.000,00 inkl. moms. For yderligere oplysninger henvises til Standby Varmeværk.

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: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

Dato: 30.06.2026



Attraktive byggegrunde med priser inkl. moms
fra kr. 395.000,- incl. tilslutningsbidrag til kloak, vand og el.
Grundstørrelser fra ca. 1.330 m² - ca. 1.785 m²

Salg og information:
Ejendomsmæglerfirmaet Calundan
Parallevej 11, 9900 Frederikshavn
Tlf. 9843 4300

Logos for www.bangsminde.dk, ELEC FRIKØB, LESA, and Nordjyske Bank.



Adresse: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsboliger
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 8 a Strandby By, Elling
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Frederikshavn Spildevand A/S

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 0
Grundværdi: 477.750 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 1.470 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Køber acceptere at der tinglyses servitutter som, af landinspektøren og kommunen, skønnes nødvendige

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

Der henvises til side 5

Adresse: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

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

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

Miljøundersøgelse

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger afholder byggemodningsomkostninger dog undtaget til fjernvarme

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Frederikshavn Vand A/S (tilslutningsbidrag indeholdt i købesummen)

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Frederikshavn Elnet A/S (tilslutningsbidrag indeholdt i købesummen)

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Frederikshavn Spildevand A/S (tilslutningsbidrag indeholdt i købesummen)

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Mulighed for fjernvarme (ikke indeholdt i købsprisen og betales af køber)

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Mulighed for tilslutning til Eniig (ikke indeholdt i købsprisen og betales af køber)

Tilslutningsudgifter til kloak, el og vand er indeholdt i købesummen.

Såfremt køber ønsker at blive tilsluttet Strandby Varmeværk (fjernvarme) opkræves køber et tilslutningsbidrag inkl. stikledning anslået til kr. 30.000,00 inkl. moms af Strandby Varmeværk.

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: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Grundskyld | kr. | 6.402 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 395.000 |
| Grundejerforening | kr. | 1.500 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 4.250 |
| Rottebekæmpelse anslået | kr. | 75 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 10.000 |
| | | | I alt | kr. | 409.250 |
| | | | 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 stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold". | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | | 7.977 | | | |

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.344 md./ 28.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.864 md./ 22.370 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: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

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 Havtornvej - Strandby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lokalplan:

Byggeriet skal overholde rammerne i lokalplan FRE.B.03.03.01, ligesom køber skal respektere øvrige forhold i lokalplanen herunder bl.a. medlemspligt af grundejerforening m.v.

Ejerudgifter:

Grunden er endnu ikke særskilt udstykket, hvorfor der ikke foreligger en ejendomsvurdering fra SKAT og den i salgsopstillingen oplyste ejerudgift til ejendomsskat, rottebekæmpelse, ejendomsværdi og grundværdi m.m. er derfor skønnet ud fra kr. 477.750,00 (kr. 325 pr. m²). Køber er gjort opmærksom på at den endelige vurdering kan variere i op- og nedadgående retning og at der derfor kan ske afvigelser i de anslåede ejerudgifter. Ethvert forhold i forbindelse hermed er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, herunder grunde.

Idet denne grund endnu ikke er endeligt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlaget for ejendomsskat i nærværende salgsopstilling anslået.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Berigtigelse af handlen:

Advokat Lisbeth Pahl sørger for handlens berigtigelse mv. men ikke for juridisk rådgivning til køber idet køber henvises til egen advokat herfor.

Fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. 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 ejendomsskatteformen. 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.

Adresse: Havtornvej 2, 9970 Strandby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 395.000

Sagsnr.: 110118-2
Ejerudgift/md.: kr. 665

Dato: 30.06.2026

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.

Køber har fået udleveret vejledende geoteknisk undersøgelse nr. 1 af den 3. oktober 2017.