

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: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Har I en drøm om at bygge drømmevillaen i et stille og roligt villakvarter og med kig til naturskønt område og vandet.....så har I her muligheden for at købe denne 1.572 m² store byggegrund som (måske) er den sidste som er beliggende i Gl. Kilden.

Grundens skel mod øst grænser op til grundejerforeningens friareal som i øvrigt er beliggende i landzone og kan ikke bebygges.

I har under 300 meter til Vandværksskoven, hvor der er rig mulighed for dyrke f.eks. motionsløb, mountainbike eller også blot tage en gåtur og nyde freden, roen, naturen og et rigt dyreliv på tætteste hold.

På grunden må en villa opføres med 1 etage, uden udnyttet tagetage, men underetage er tilladt og tagets vinkel med vandrette plan må ikke overstige 5 grader.

Kilden er en mindre forstadsby beliggende ca. fire kilometer fra Frederikshavn centrum. Området Kilden opdeles i "Nye Kilden" og "Gl. Kilden" af Brønderslevvejen. Mange af villaerne i Kilden har udsigt over Kattegat, mens en stor del af ejendommene i "Gl. Kilden" desuden støder op til de rekreative områder i og omkring Vandværksskoven.

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.

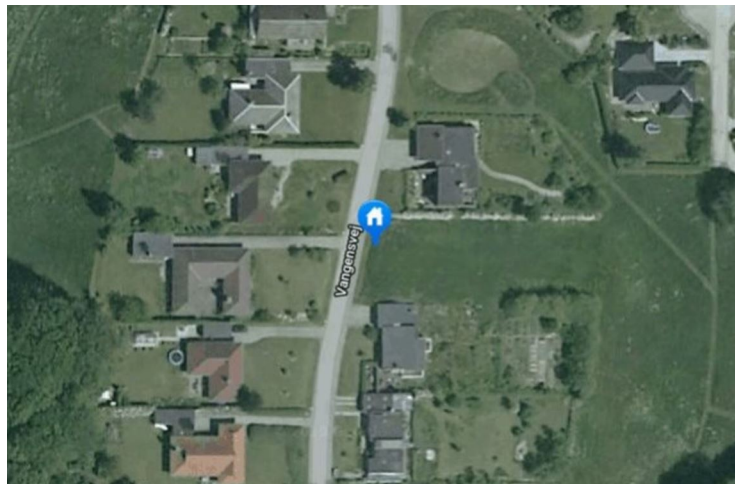
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

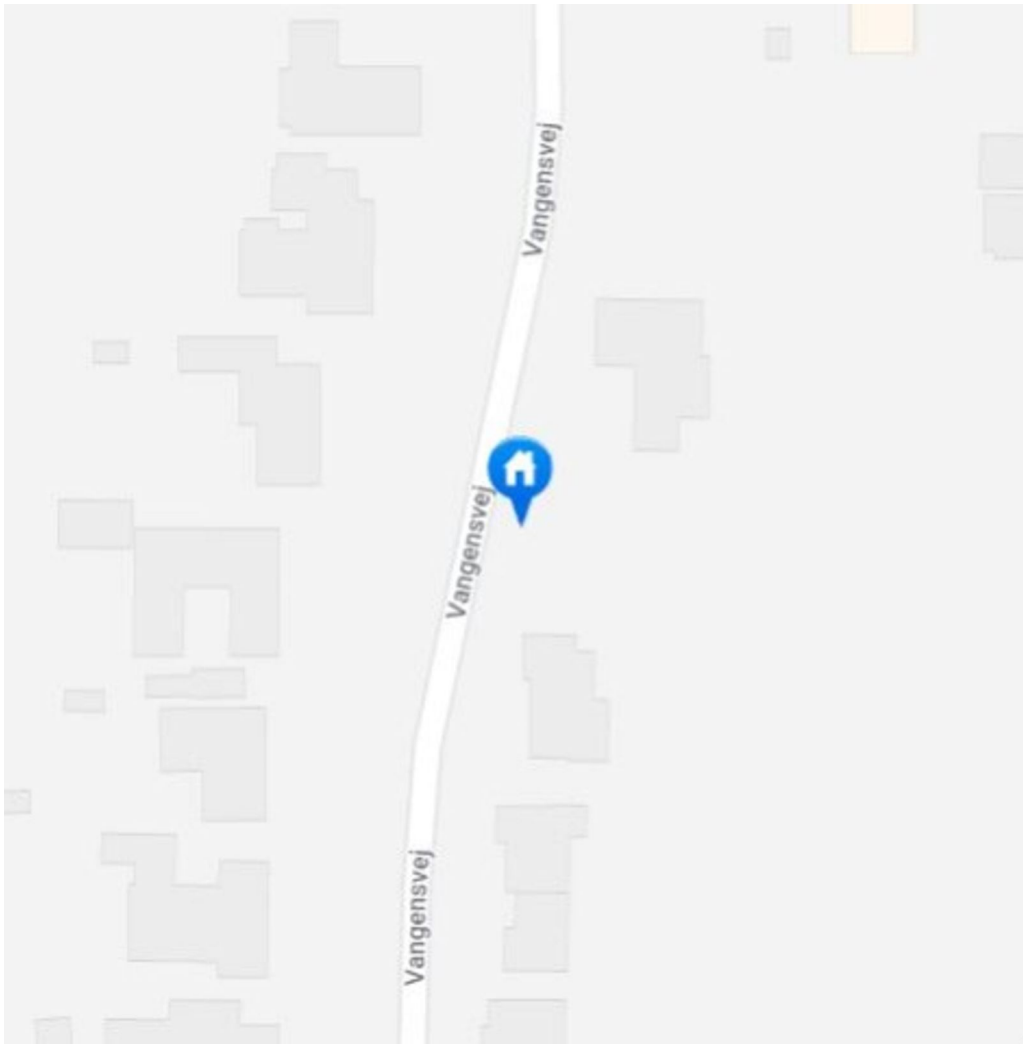
Dato: 30.06.2026



Adresse: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Boligformål
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	2 h Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.:	3147836
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Grundværdi:	671.100 kr.
Grundlag for grundskyld:	562.300 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.572 m ²
-------------------	----------------------

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.01.1977 Tillæg til byplan nr. 77.
15.04.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. - Byplanvedtægt nr. 77.
16.11.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, indeholder bestemmelser om salg.
06.01.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld.

Planer:

Kommuneplan FRE.B.08.03.
Lokalplan FRE.PAR77 - Parcelhusområde ved St. Vangen i kildenumrådet.
Nr. 1 lyst d. 31.01.1977 lbnr. 931439-80 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 77 Filnavn: 80_N-F_456
Nr. 2 lyst d. 15.04.1977 lbnr. 931440-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. - Byplanvedtægt nr. 77 Filnavn: 80_N-F_456
Nr. 3 lyst d. 16.11.1977 lbnr. 931441-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 80_N-F_456
Nr. 4 lyst d. 06.01.1978 lbnr. 931442-80 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 80_T-F_521

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

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:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutningsbidrag skal betales af køber (Frederikshavn Vand A/S)

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutningsbidrag skal betales af køber (Eniig)

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutningsbidrag skal betales af køber (Frederikshavn Spildevand A/S)

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutningsbidrag skal betales af køber (HMN GasNet P/S)

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutningsbidrag skal betales af køber

Tilslutningsudgifter til varme, kloak, el og vand m.v. skal betales af køber. Der henvises til forsyningselskabernes hjemmesider.

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: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	8.991	Kontantpris/udbetaling	kr.	750.000
Grundejerforening	kr.	350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.175
Rottebekæmpelse anslået	kr.	120	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	763.175
			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		9.461			

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/nettoydelelse 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.432 md./ 53.188 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.525 md./ 42.304 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: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

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: Kilden-området's Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lokalplan:

Byplanvedtægt nr. 77.

Byggeri:

Se gældende bestemmelser omkring krav til byggeri, byggefelt m.v. i Byplanvedtægt nr. 77.

Grundejerforening:

Der er medlemspligt af Grundejerforeningen Store Vangen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 i 2024.

Fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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



Adresse: Vangensvej 33, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 750.000

Sagsnr.: 111019-1
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 30.06.2026

til den nødvendige ekstrarundering og/eller pilotering.