

## 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: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



### Beskrivelse:

I det attraktive boligområde Kilden finder I denne udsigtvilla med et samlet etageareal på 281 m<sup>2</sup>. Fra både boligen og den store terrasse kan I nyde udsigten over haven, naturen og havet. Villaen er opført på en kuperet grund med flere skønne terrasse miljøer – både overdækkede og åbne – samt en god græsplæne med plads til leg og ophold.

Villaen er opført i 2009 og byder på en velindrettet og gennemtænkt planløsning. Entréen byder velkommen med god plads og fører videre til en elegant fordelingsgang med niveauforskydning til det store køkken-alrum og opholdsstuen. Herudover finder I et praktisk bryggers med vaskearrangement, plads til hævet vaskemaskine og tørretumbler samt adgang til teknikrum. Boligen rummer desuden et kontor/værelse med faste skabe og udgang til gårdhaven, et flot badeværelse med bruseniche, væghængt toilet og ovenlysvindue samt tre gode værelser med faste skabe og direkte udgang til henholdsvis gårdhave og terrasser. Det rummelige soveværelse har udgang til en overdækket morgenterrasse og ligger i åben forbindelse med den tilhørende badeafdeling med både badekar, bruseniche og væghængt toilet.

Den store opholdsstue har udgang til en overdækket terrasse med integrerede spots. Husets Tina Hundrup-køkken danner rammen om hverdagen med god spiseplads og en skøn udsigt til hav og natur. Herfra er der direkte adgang til den store udsigtsterasse, hvor omgivelserne kan nydes i fulde drag.

Kælderen er indrettet med et stort multirum, der eksempelvis kan anvendes som hjemmebiograf, aktivitetsrum eller hobbyrum. Herfra er der via den murede trappe adgang til stueplan samt udgang til en hyggelig, nedsænket terrasse og haven.

Med undtagelse af teknikrummet er samtlige gulve belagt med klinker. Villaen er grundmuret, gennemgående hvidmalet indvendigt og udstyret med indbyggede firkantede spots i alle rum.

Til ejendommen hører desuden en integreret dobbelt carport med direkte adgang til bryggerset.

### 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: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

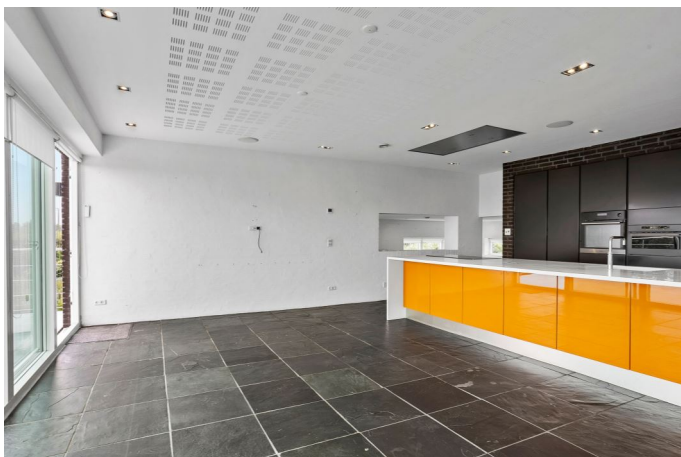
Dato: 06.07.2026



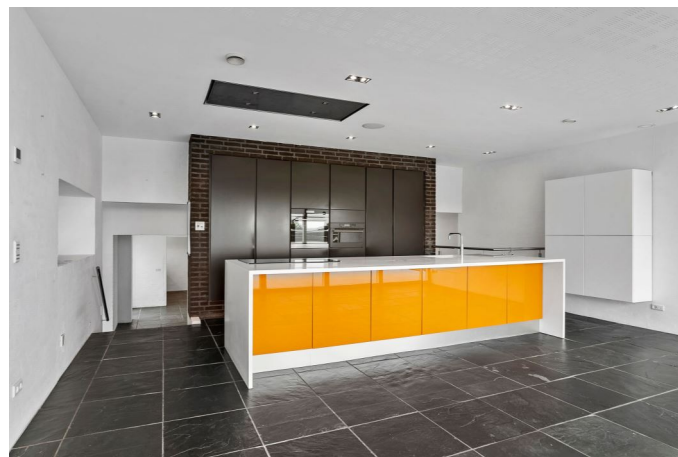
Stor terrasse



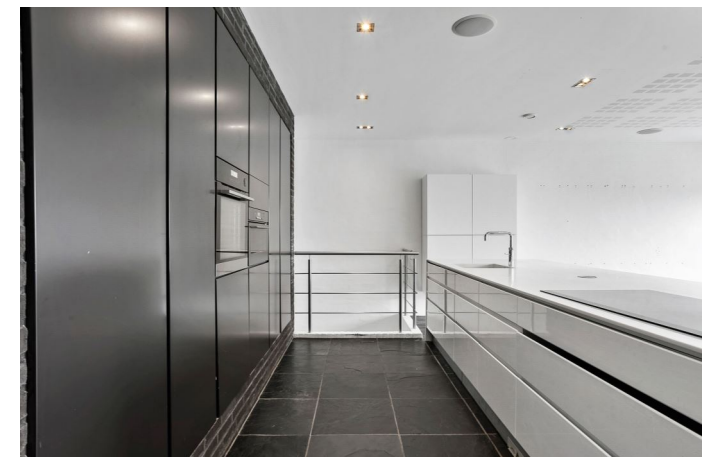
Alrum i køkken



Alrum i køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



Kig fra køkken mod terrasse



Badeværelse ved soveværelse



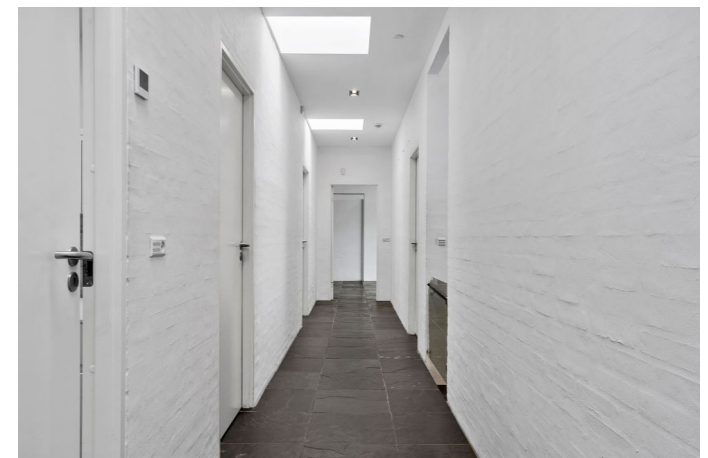
Badeværelse ved soveværelse



Soveværelse



Værelse



Fordelingsgang

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



Badeværelse #2



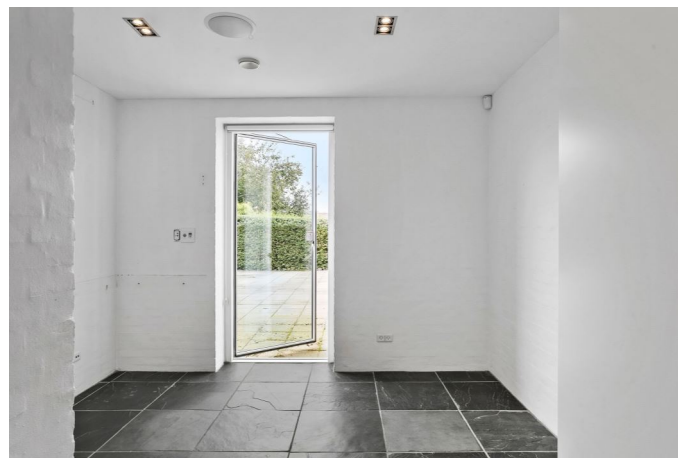
Bryggers



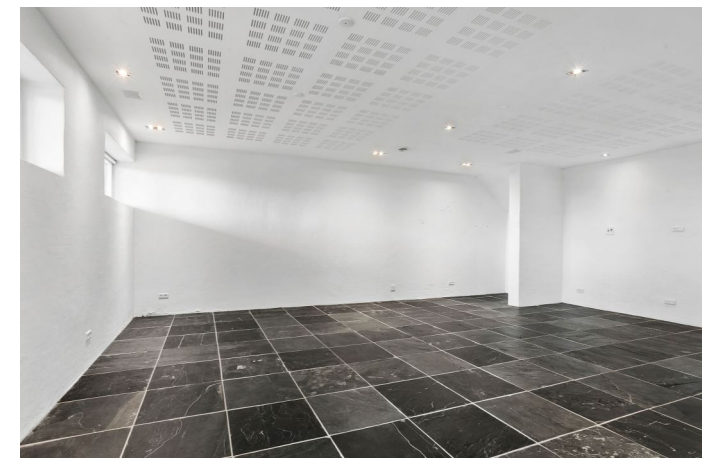
Opholdsstue



Opholdsstue



Værelse



Disponibel rum i kælder

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



Værelse



Fordelingsgang fra bryggers



Værelse



Facade



Stor terrasse



Kig

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



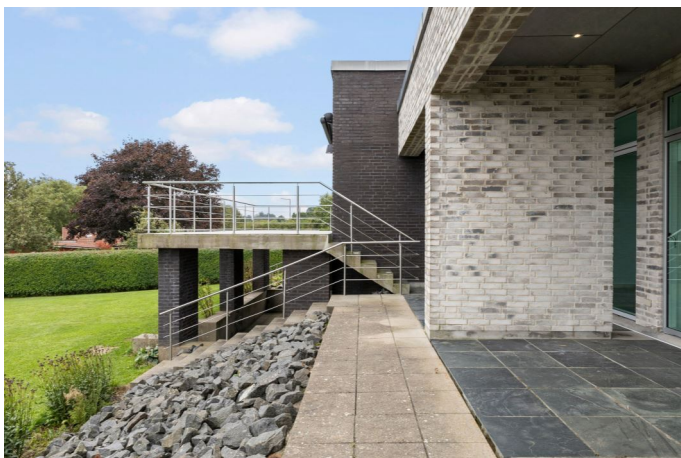
Kig



Trappe til altan



Terrasse ved soveværelse



Terrasse



Gårdhave



Terrasse med udgang fra kælder

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026



Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

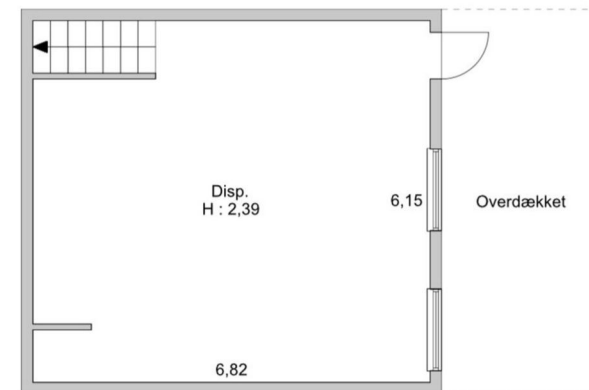
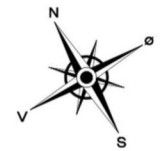
Dato: 06.07.2026

## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

## Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	8 bv Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.:	3148097
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

### Arealer\*

Grundareal:	1.158 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	230 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m <sup>2</sup>
Integreret Carport:	46 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

09.12.1966 Dok om højspænding mv  
06.03.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
09.07.1985 Lokalplan nr. 800-1

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.677.000 kr.
Grundværdi:	425.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.141.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	340.000 kr.

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramiske kogeplade (Atag) - Indbygningsovn (Atag) - Opvaskemaskine (Atag) - Køleskab (Electrolux) - Vaskemaskine -  
Tørretumbler - Robot plæneklipper - Rullegardiner - Markise

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 19,65 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

## 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### Forurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er en forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

### Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Kælderarealet er ikke godkendt som boligareal på BBR-meddelelsen.

### Kabeltv og internet:

Udgifterne til tv- og internetabonnement er ikke medtaget i ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbyder.

### Solvarmeanlæg:

Jf. vedlagte energimærke er solvarmeanlægget frakoblet. Anlægget overtages som det er og forefindes uden garanti for det er funktionsdygtigt.

### Renovation:

Der gøres opmærksom på, at ejerudgiften til renovation, er udgiften for en 240 liter affaldscontainer med 14 dagstømning. Såfremt køber ønsker en større affaldscontainer og/eller ugetømning, er udgiften hertil højere, hvilket køber ved ejerskifte skal være opmærksom på. For yderligere oplysninger, henvises til Forsyningens prisblad.

### Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

### Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående



Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026

retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.922	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.556	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Husforsikring	kr.	6.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.925
Renovation	kr.	2.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.032.625
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		27.209			

## 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.114 md./ 193.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.061 md./ 156.737 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: 02.07.2026  
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 **Forbehold:** Den viste finansiering er lovbestemt og kan ikke garanteres af ejendomsmægleren.

**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: Spicavej 9, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 121124-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.267

Dato: 06.07.2026

**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:**

**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 Tronderup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Forsikringsforhold:**

Idet ejendommen er samforsikret med sælgers (Frederikshavn Kirke) øvrige ejendomme kan forsikringen ikke overtages. Præmien i ejerudgifterne er derfor anslået og køber indhenter selv, forinden afgivelse af købstilbud, tilbud på villaforsikring