

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.

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Spicavej 9 udbydes nu til salg i budrunde med en vejledende kontantpris på kr. 3.195.000. Budfrist er senest 05.11.2025 kl. 12.00, og sælger forbeholder sig ret til at forkaste alle indkommende bud.

I det attraktive boligområde Kilden finder I denne spændende og utraditionelle grundmuret villa, opført i 2009 og med energimærkning A2010.

Villaen er placeret på en lettere kuperet grund med flere dejlige udeområder: overdækkede og åbne terrasser, en vestvendt lukket gårdhave samt en stor hævet terrasse med adgang fra alrummet – perfekt til både afslapning og gæster.

Indretning:

- * Praktisk bryggers med stålbordeplade, vask, hævet vaskemaskine/tørretumbler samt adgang til teknikrum med bl.a. ventilationsanlæg og centralstøvsuger.
- * Kontor med skabe og direkte udgang til gårdhaven.
- * Lys og rummelig entré, der leder videre til fordelingsgang og nedgang til køkken/alrum via 5 trin.
- * Badeværelse med bruseniche (glasvæg), væghængt toilet og ovenlysvindue.
- * Fire værelser med skabe, hvoraf tre har udgang til henholdsvis gårdhave eller overdækkede terrasser.
- * Forældreafdeling med soveværelse, skabsplads, udgang til overdækket morgenterrasse samt direkte adgang til badeværelse med badekar, separat bruseniche og væghængt toilet.
- * Stor opholdsstue med udgang til overdækket terrasse med indbyggede spots

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.

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

* Køkken/alrum med stor kogeø, vask og direkte adgang til den hævede, solrige terrasse.

Kælder:

Et stort disponibelt rum, ideelt som hjemmebio, aktivitetsrum eller opbevaring. Herfra er der direkte udgang til terrasse og have.

Øvrigt:

Dobbelt carport med direkte indgang til bryggers – både praktisk og funktionelt.

Denne villa kombinerer moderne komfort, gennemtænkt planløsning og skønne udearealer – alt sammen i et eftertragtet område med havkig

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

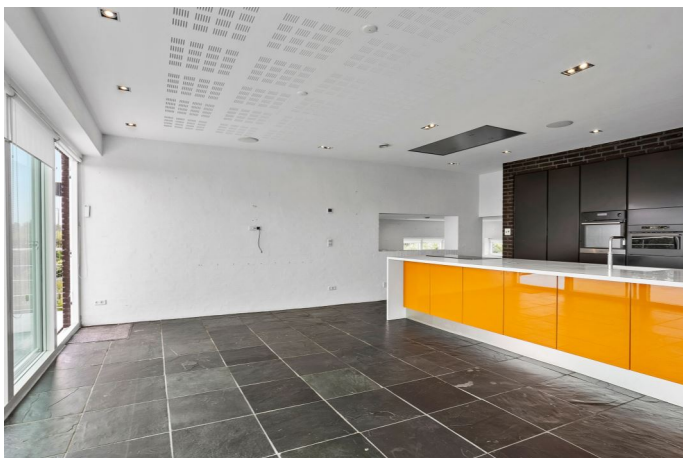
Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



Stor terrasse

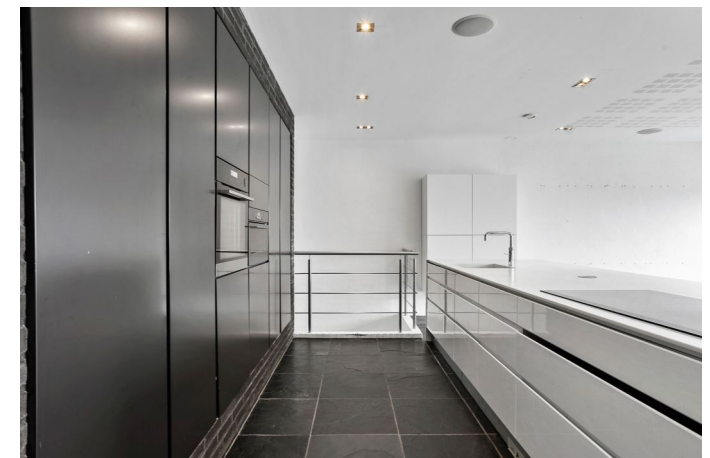
Alrum i køkken



Alrum i køkken



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



Kig fra køkken mod terrasse



Badeværelse ved soveværelse



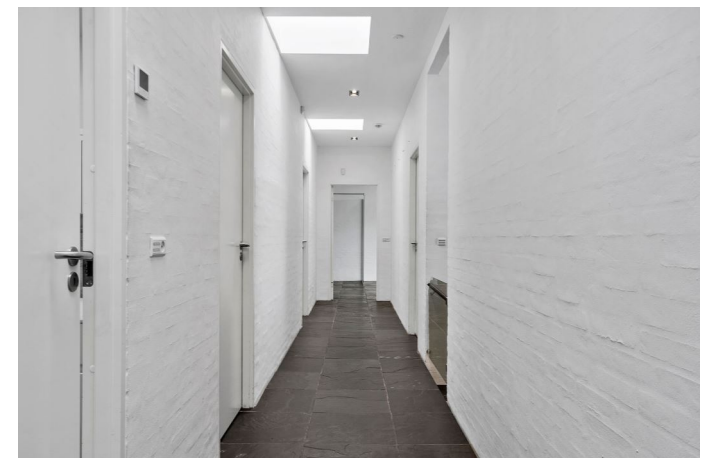
Badeværelse ved soveværelse



Soveværelse



Værelse



Fordelingsgang

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



Badeværelse #2



Bryggers



Opholdsstue



Opholdsstue



Værelse



Disponibel rum i kælder

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



Værelse



Fordelingsgang fra bryggers



Værelse



Facade



Stor terrasse



Kig

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



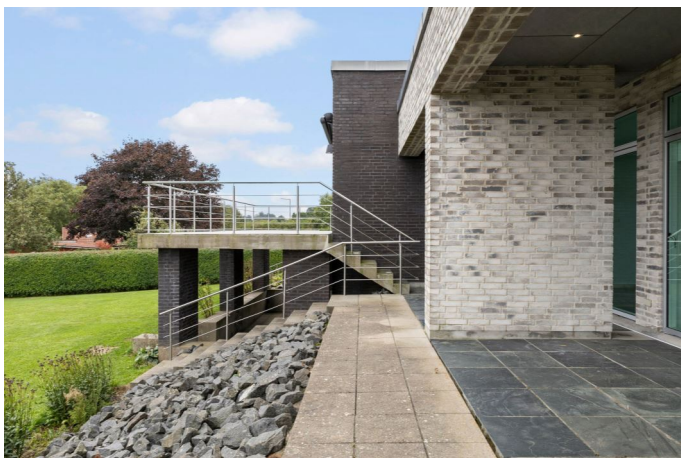
Kig



Trappe til altan



Terrasse ved soveværelse



Terrasse



Gårdhave



Terrasse med udgang fra kælder

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025



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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

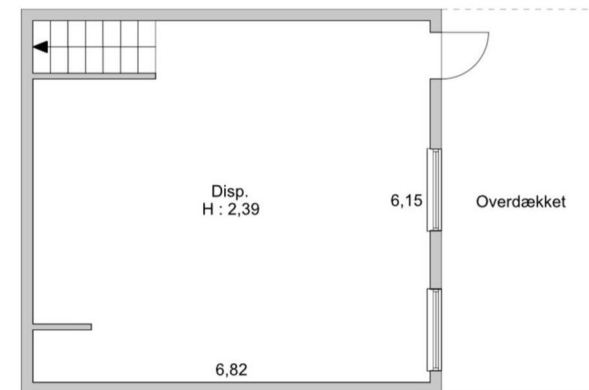
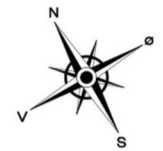
Dato: 15.10.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

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 ²
Boligareal i alt:	230 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²
Integreret Carport:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Alle hvidevarer samt øvrige medfølgende effekter, herunder men ikke begrænset til markise, plæneklipper, indbyggede højttalere, styringssystemer m.v., overtages af køber i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen. Sælger yder ingen garanti for disses funktion, alder eller stand, og køber kan således ikke fremsætte krav mod sælger i anledning af eventuelle fejl eller mangler ved disse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

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:

Der henvises til side 5

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.922	Kontantpris/udbetaling	kr.	
Grundskyld	kr.	4.556	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Husforsikring	kr.	6.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	925
Renovation	kr.	2.112	I alt	kr.	18.625
Grundejerforening	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	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.		
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		26.921			

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift md./ år Netto **ekskl.** ejerudgift md./ år v/27,23%

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 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: 15.10.2025

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: 1/2 - 1/8 **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.

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sælges i budrunde:

Ejendommen udbydes til salg i budrunde med en vejledende kontantpris på kr. 3.195.000, -.

Budfrist senest den 05.11.2025 kl. 12.00. Sælger kan vælge at forkaste alle indkommende bud.

Købsaftale, tilhørende bilag og tilbudsblanket kan fås ved henvendelse til Ejendomsmæglerfirmaet Calundan på tlf. 98434300.

Forurening i byzone:

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

Kontantbehov:

Køber er gjort bekendt med at kontantbehovet på side 4 i salgsoptillingen i udbudsmaterialet først kan vises korrekt når den endelig købesum kendes idet bl.a. udgiften til tinglysningsafgift af skødet beregnes på grundlag af købesummen.

Herudover skal der også erlægges en udbetaling samt udgift til garantistillelse, advokat m.v.

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 Forsynings 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

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

Sagsnr.: 121124-1 (Tilbudru)
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 15.10.2025

grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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