

## 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: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Denne pragtfulde UDSIGTSVILLA, beliggende ca. 90 meter over havets overflade, vil dagligt forkæle jer med en betagende 180 graders panoramaudsigt til Kattegat og Frederikshavn by. Herudover får I udsigt til Læsø, øgruppen Hirsholmene og det smukt kuperede naturlandskab mod syd. Ejendommen er tegnet af arkitekt Uffe Mayntzhusen og er dejligt beliggende på en 1.261 m<sup>2</sup> stor grund, på en stille og børnevenlig villavej i Kilden.

Villaen har gennemgået en omfattende modernisering i perioden 2009-2010, inklusive bl.a. nye træ/aluvinduer, terrasser, indkørsel, 48 m<sup>2</sup> carport med udhus, 19 m<sup>2</sup> overdækning, et flot snedkerkøkken fra Ravnhøj Køkken, moderne badmiljø, stikkontakter, lys dæmpere, lofter, flisegulve og fuldlimede plankegulve i eg. I 2023 blev alle fuger ved vinduer og døre udskiftet, og der blev monteret nye termostater på alle radiatorer.

Indvendigt præsenterer villaen sig med vandskurede vægge overalt og indeholder en rummelig hall med åben pejs, klinkegulv og dobbelt franske døre til køkkenet. Det smukke snedkerkøkken i massiv sortbejdet eg er udstyret med moderne hårde hvidevarer bl.a. et lækkert Liebherr SBS, køle-, fryse- og vinkølørskab med 2 zoner (indvendig automatisk ismaskine). Vasken er i Silgranit fra Blanco og armatur med udtræk er fra Blanco. Bordpladen er 30 mm kompositsten "Blanco Zeus Leather Touch" mat hvid. Spise- og opholdsstuen kombineres og byder på en uforglemmelig udsigt over byen og havet, med adgang til den flisebelagte udsigtsterrasse. Der er yderligere en opholdsstue med brændeovn (skal skiftes) og et gæstetoilet med klinkegulv.

En lille trappe fører op til en fordelingsgang som giver adgang til soveværelset med fantastisk udsigt og hvorfra der er adgang til terrassen, to ekstra værelser, et lækkert badeværelse med inventar i massiv hvid ask og VOLA-armaturer, samt et praktisk bryggers med vask og plads til vaskefaciliteter og køle-/fryseskab.

Udover en østvendt udsigtsterrasse vil I også kunne nyde en ugeneret vestvendt flisebelagt terrasse, perfekt til at nyde aftensolen. Området omkring Kilden er kendt for sine store grunde, fred og ro samt nem adgang til den gamle "Vandværksskov", hvor naturen kan nydes med gå- eller løbeture.

### 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

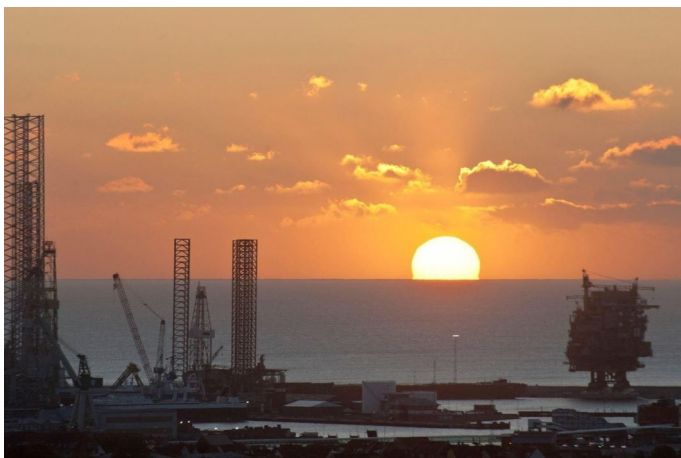
Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

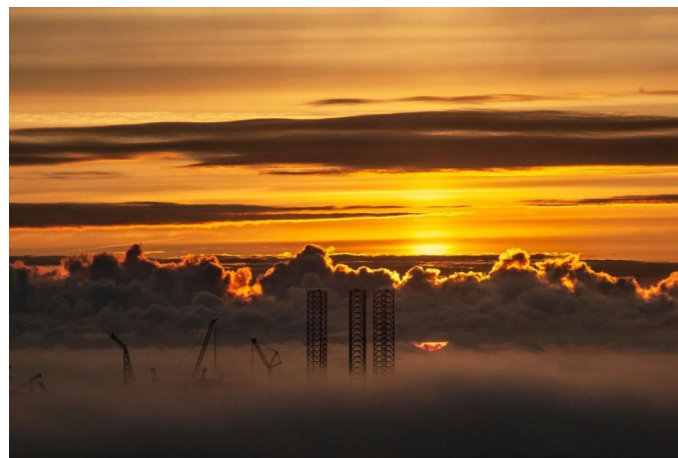
Dato: 30.06.2026



Skøn østvendt terrasse



Solopgang



Solopgang



Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue



Hall



Åben pejs i hall



Kig mod hall

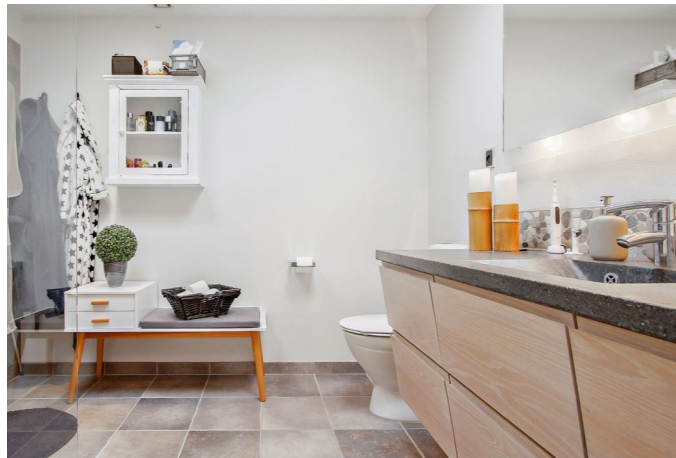


Fordelingsgang

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

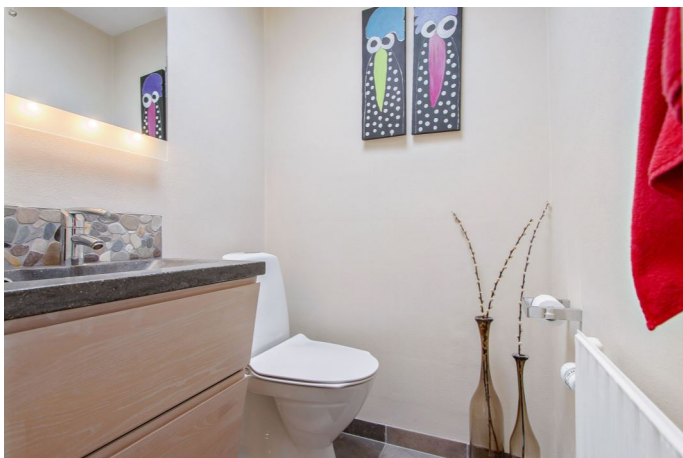
Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026



Badeværelse

Soveværelse



Gæstetoilet

Facade set fra haven (Birketræ er fældet)

Skøn østvendt terrasse

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026



Skøn vestvendt terrasse



Aftenkig mod syd

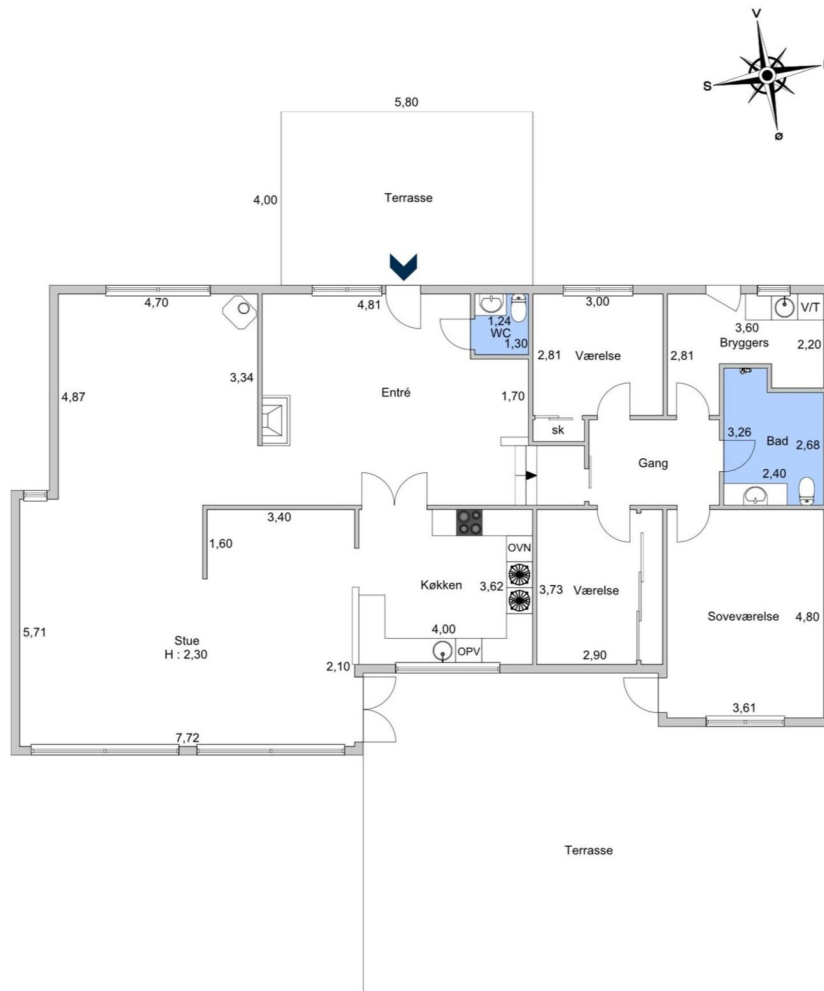


Nytårsaften

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	6 bq Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.:	3147937
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.201.000 kr.
Grundværdi:	1.007.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.760.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	805.600 kr.

### **Arealer\***

Grundareal:	1.261 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	192 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	37 m <sup>2</sup>
Udhus:	11 m <sup>2</sup>
Overdækning:	19 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:

21.09.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Integreret opvaskemaskine (Siemens) - Indbygningsovn med pyrolyse (Siemens) - Emhætte (EICO) - Induktionskogeplade (AEG) - Liebherr SBS, køle-, frys og vinkøler med 2 zoner (indvendig automatisk ismaskine) - Vaskemaskine (AEG) - Kondens tørretumbler (AEG) - Køle-/frys (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Forurening i byzone:**

Ejendommen er beliggende i byzone, men er undtaget fra områdeklassificering.

### **Arealer:**

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

### **Kabeltv og internet:**

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

### **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.

### **Grundejerforening:**

Der er medlemspligt af Grundejerforeningen.

### **Separatkloakering:**

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

### **Ejendomsvurderingslov**

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 retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

### **Brændeovnens produktionsår:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen som ifølge Lotus er produceret i 2001 og brændeovnen skal dermed skiftes.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.600                                      Forbrug: 28,71 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbrug 2023: 21.851 MWh svarende til kr. 27.716,13

## 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.

Elinstillationsrapport: Der foreligger Elinstillationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026

Adresse: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.980	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	10.795	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	7.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.725
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	750	I alt	kr.	3.626.975
Skorstensfejning	kr.	798			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	115	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Jordforureningsgebyr	kr.	5	bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.755			

## 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.306 md./ 231.672 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.649 md./ 187.782 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 **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: Orionvej 28, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 130317-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

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:

### 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