

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: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026



Beskrivelse:

På Solvang 5 i det attraktive Gl. Kilden udbydes denne utraditionelle og arkitektonisk spændende villa, der skiller sig markant ud fra den klassiske parcelhusarkitektur.

Her får I en bolig med masser af karakter, spændende rumforløb, højt til loftet og en skøn udsigt over området og videre mod Kattegat.

Villaens arkitektur er præget af forskudte tagflader, listetækket tagpap, store vinduespartier, synligt murværk og træ samt ikke mindst de markante synlige loftskonstruktioner. Kombinationen giver boligen en helt særlig atmosfære og gør huset til noget ganske andet end det traditionelle parcelhus.

Boligens naturlige samlingspunkt er den imponerende opholdsstue, hvor loftet løfter sig højt over rummet, og de synlige røde spær understreger husets arkitektoniske særpræg. De store vinduespartier sørger for et flot lysindfald og åbner samtidig for udsigten mod havet. Stuen har god plads til flere opholdsafdelinger, brændeovn og direkte udgang til terrasse og have. I naturlig forbindelse med opholdsstuen findes desuden et hyggeligt pejsestueafsnit med åben pejs, indbyggede siddepladser og store vinduespartier – et stemningsfuldt rum i rummet, der passer perfekt til husets særlige arkitektur.

Spiseafdelingen ligger i naturlig forbindelse med det lyse køkken, der er indrettet med hvide, grebsfrie elementer, god bord- og skabsplads samt et dejligt lysindfald fra de mange vinduer. Herfra er der ligeledes udgang til den overdækkede terrasse, som sammen med husets øvrige terrasser skaber gode muligheder for udeliv omkring boligen.

Den private afdeling rummer soveværelse med direkte udgang til haven, walk-in-closet samt yderligere værelser, der kan anvendes som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Fra soveværelset og to af værelserne er der udsigt mod havet, så den attraktive beliggenhed også opleves fra værelsesafdelingen. Hertil kommer både badeværelse med badekar og et separat badeværelse med bruseniche.

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: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

Flere steder går husets oprindelige materialevalg igen med synlige gule mursten, træbeklædninger og trælofter, hvilket giver boligen en gennemgående og karakterfuld stil.

Entreen er rummelig og ligger praktisk i forbindelse med den integrerede garage og den overdækkede indgang.

Fra boligen er der desuden adgang til en anvendelig kælder med flere disponible rum, som giver gode muligheder for opbevaring, hobby og andre sekundære formål.

Udvendigt ligger villaen på en 1.834 m² stor og grøn grund med flere terrassemiljøer og en veletableret beplantning, der giver både læ og privatliv. Den integrerede garage og de overdækkede udearealer er naturligt indarbejdet i husets arkitektur, og fra både boligen og grunden opleves den attraktive udsigt over det omkringliggende område og videre mod Kattegat.

Solvang 5 er kort sagt en bolig for jer, der søger arkitektur, rummelighed og personlighed frem for det traditionelle – kombineret med en attraktiv beliggenhed i Gl. Kilden, dejlige udearealer og udsigt mod havet.

Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

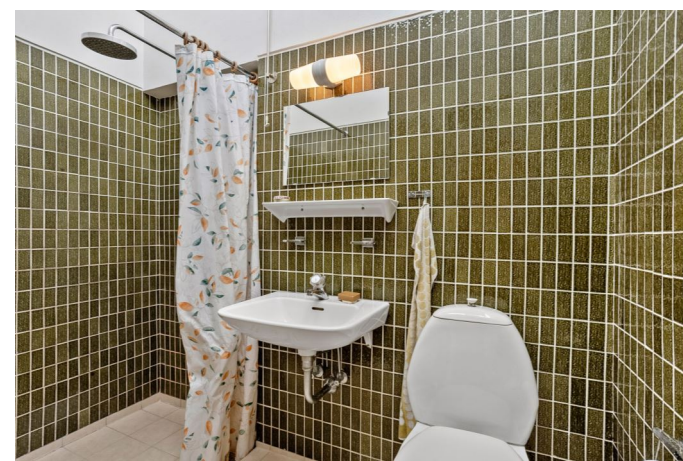
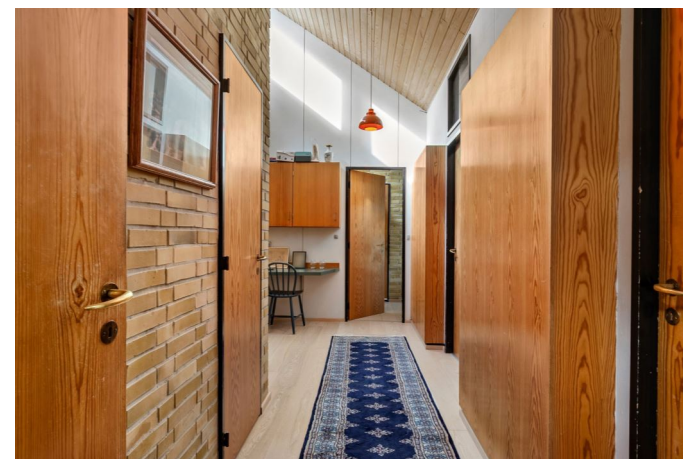
Dato: 07.09.2026



Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

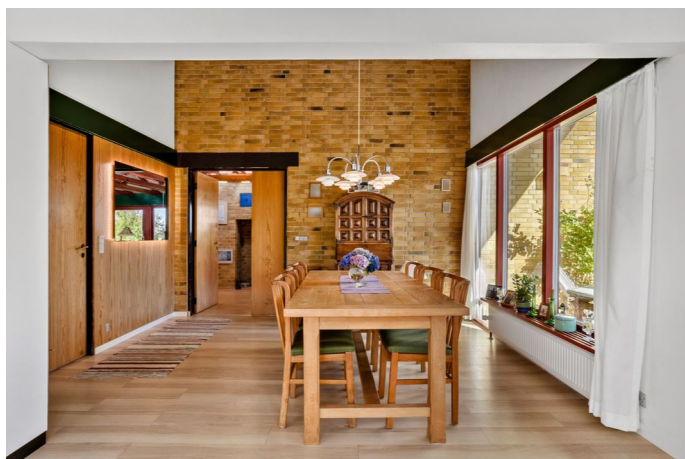
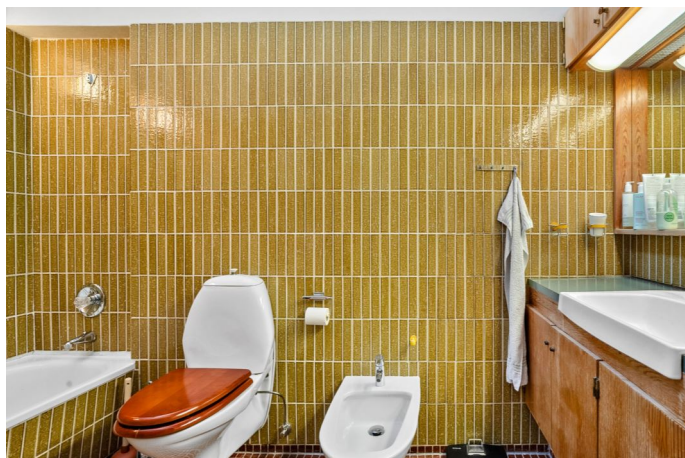
Dato: 07.09.2026



Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026



Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

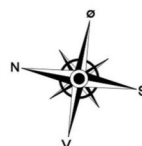


Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

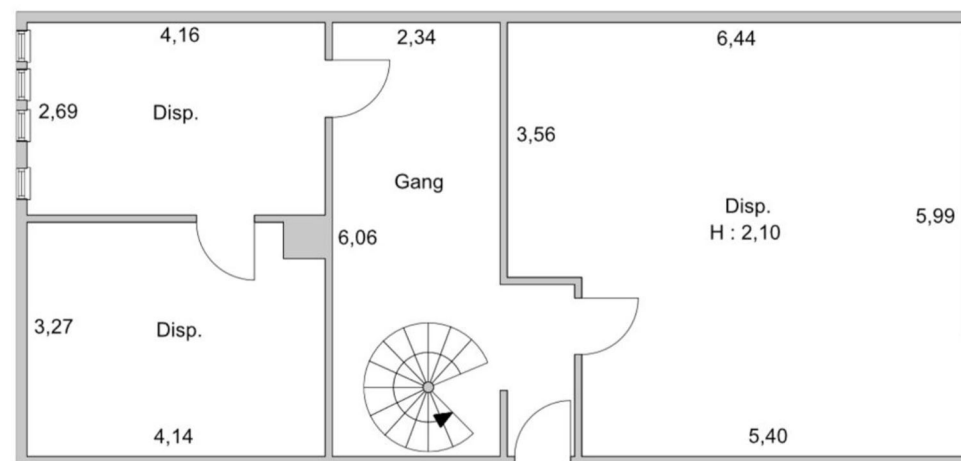
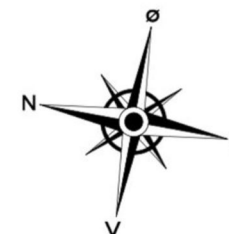
Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	23 æ Den vestlige Del, Flade
BFE-nr.:	3148160
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.962.000 kr.
Grundværdi:	604.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.569.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	483.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.834 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	95 m ²
Integreret Garage:	32 m ²
Integreret Carport:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.12.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Miele - Køleskab: Miele - Vaskemaskine: Asko - Komfur og ovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 33,53 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs/brændeovn/luft-luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
+ el til opvarmning 2.649 kwh

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

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

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 Forsyningsens prisblad.

Kloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand).

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.005	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.118	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	6.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.325
Grundejerforening	kr.	600	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	669	I alt	kr.	2.824.575
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.424	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflyningsgebyr	kr.	5	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr.	1.254	bankgarantistillelse mv.		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr.	600			

Ejerudgift i alt 1 år

26.150

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.504 md./ 186.049 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.570 md./ 150.836 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: 07.09.2026
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: 1/2 - 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: Solvang 5, Kilden, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 190826-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 07.09.2026

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: Kilden-områdets Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej