

## 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: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

I det rolige og højtbeliggende Kilden-område, på en blind villavej, udbydes nu denne velholdte villa på 180 m<sup>2</sup> med valmet tag, som siden opførelsen i 1976 har været i samme ejers varetægt. Den flisebelagte indkørsel fører fra Capellavej op til den murede garage med elhejseport samt to isolerede udhuse, hvoraf det ene er muret.

Ejendommen ligger på en skøn grund på 1.105 m<sup>2</sup>, der trods sin størrelse er nem at holde, da den primært er anlagt med græs, flisebelagte terrasse- og indkørselsarealer samt enkelte fritstående træer og højbede. Her er der rig mulighed for at nyde fritiden på den rummelige sydvendte terrasse eller på den hævede nordvendte udsigtsterrasse, hvor man i horisonten kan nyde både vandet, havnen og byen. Begge terrasser er belagt med flotte granitfliser, som giver et eksklusivt og tidløst udtryk.

Villaen er løbende blevet vedligeholdt af sælger og byder på et køkken-alrum med glasdør til opholdsstuen og en halvmur, der elegant adskiller køkkenet fra alrummet. Opholdsstuen fremstår lys og indbydende med Rais brændeovn, gulvvarme, trægulv, et østvendt og et sydvendt gulv-til-loft vinduesparti samt endnu et vinduesparti med udgang til den store sydvendte og delvist overdækkede terrasse med åben pejs. Herudover rummer boligen et stort børneværelse, som tidligere har været opdelt i to og nemt kan opdeles igen, et godt soveværelse med faste skabe og trægulv samt endnu et børneværelse med trægulv og skabe. Herudover et rummeligt badeværelse med dobbelt håndvask, badekar, bruseniche, adgang til sauna/opbevaringsrum samt klinkegulv med gulvvarme. Derudover er der et flot gæstebadeværelse med bruseniche og klinkegulv med gulvvarme. Boligen rummer desuden et praktisk bryggers med klinkegulv og gulvvarme, bordplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Planløsningen fuldendes af en fordelingsgang og en indbydende entré med klinkegulv og gulvvarme.

Kilden-området er kendt for sine store grunde, rolige omgivelser og nærhed til den omkring 100 år gamle Vandværksskov, som indbyder til både gåture, mountainbike og løb i naturskønne omgivelser. Den nærmeste folkeskole, Bangsbostrand Skole, ligger cirka tre kilometer væk, hvilket giver nem adgang for børnefamilier, mens dagligvareindkøb nemt kan klares i Rema 1000 blot to kilometer fra adressen.

### 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: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



Kig mod vandet



Opholdsstue



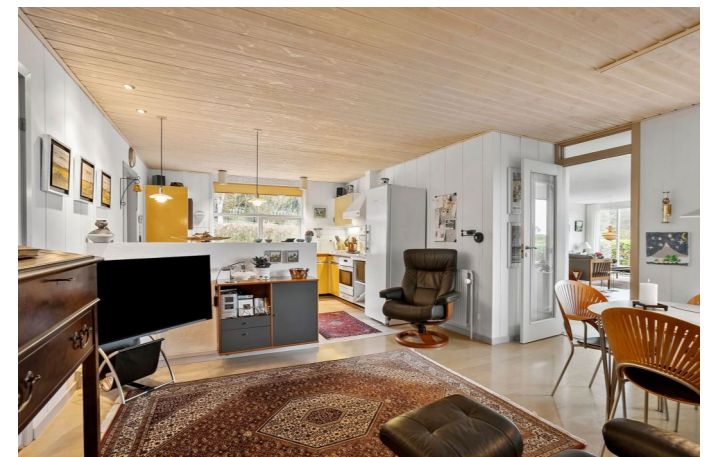
Opholdsstue



Opholdsstue



Køkken



Alrum

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



Alrum



Gæstebadeværelse



Soveværelse



Børneværelse



Stort børneværelse som kan opdeles i 2



Badeværelse

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



Entre



Bryggers



Udsigtsterrasse



Terrasser



Facade



Indkørsel med masser af plads til parkering

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



Delvis overdækket terrasse



Terrasse og grønt fællesareal



Set fra nord



Dronefoto



Dronefoto

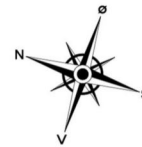


Dronefoto

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Frederikshavn                        |
| Matr.nr.:           | 6 ag Den vestlige Del, Flade         |
| BFE-nr.:            | 3147902                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1973                                 |

### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.105 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 180 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Garage:           | 16 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:            | 8 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

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.054.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 813.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.643.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 650.040 kr.   |

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade - Ovn - Emhætte - Køleskab - Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

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

## Forbrugsafhængige udgifter:

### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.648,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal ikke skiftes)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i energimærket oplyst at sælgers udgift til naturgas årligt andrager ca. kr. 20.000 alt efter enhedsprisen

## 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

## 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. Sælger oplyser at træudhuset ikke er registreret på BBR. Køber sørger selv for en registrering af udhuset.

### 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 Forsyningsprisblad.

### Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

### Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1.



Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026

januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen,  
jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

|                          | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb   | kr. |           |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 8.380  | Kontantpris/udbetaling   | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld               | kr. | 8.715  | Halv ejerskifteforsikringspræmie   | kr. | 10.250    |
| Husforsikring            | kr. | 6.383  | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 7.825     |
| Renovation               | kr. | 2.300  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået   | kr. | 10.000    |
| Grundejerforening        | kr. | 750    | I alt  | kr. | 2.323.075 |
| Skorstensfejning         | kr. | 614    |  |     |           |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 150    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                     |     |           |
| Miljø- og genbrugsafgift | kr. | 1.500  | udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
| Jordflyningsgebyr        | kr. | 5      | bankgarantistillelse mv.   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 28.797 |  |     |           |

## 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.351 md./ 148.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.010 md./ 120.125 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: Capellavej 11, Kilden, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 300925-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

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