

## 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: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Lomanshaven - Elling

Byens bedste byggegrunde - til byens bedste priser.

Naturskønne byggegrunde i meget kort afstand til Skole, Fakta, Elling Torv med special butikker mv..

Nyudstyknngen er i fuld udvikling hvor de nye huse bliver færdige lidt efter lidt.

Navnlig gøres køber opmærksom på, at grundene er omfattet af Lokalplan Fre. 02.01.01.

Af specielle forhold i lokalplanen kan nævnes: Maks bebyggelsesprocent på 25 - Byggehøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn - Byggelsen må opføres i op til 1½ etage med udnyttet tagetage.

Tilslutningsbidrag til kloak (65.125,00 incl. moms) og vand (kr. 17.875,00 incl. moms) samt vejbidrag (kr. 9.900,00 incl. moms) er indeholdt i købesummen.

### 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: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026



Adresse: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026



Adresse: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 15 I Elling By, Elling  
BFE-nr.:  
Parcel nr.: 23  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Offentlig

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 0  
Grundværdi: 381.480 kr.  
Grundlag for grundskyld: 381.480 kr.

### **Arealer**

Grundareal udgør: 1.156 m<sup>2</sup>

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, og med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter henvises til tingbogsattest, som køber er bekendt med.

Køber skal endvidere respektere vedtægter for Grundejerforeningen Lomanshaven, jfr. foreliggende udkast, som køber er bekendt med. Dette udkast er endnu ikke godkendt af Frederikshavn Kommune, og køber må respektere de ændringer, som kommunen måtte kræve eller forlange i forbindelse med vedtægternes tinglysning. Køber respekterer, at disse vedtægter bliver tinglyst pantstiftende for kr. 15.000,00.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

Der henvises til side 5

Adresse: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Jordbundens bæreevne

Der foreligger geoteknisk rapport på grunden - den kan rekvireres hos Ejendomsmæglerfirmaet Calundan.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutningsbidrag til kloak (65.125,00 incl. moms) og vand (kr. 17.875,00 incl. moms) samt vejbidrag (kr. 9.900,00 incl. moms) er indeholdt i købesummen.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.112	Kontantpris/udbetaling	kr.	342.740
Grundejerforening	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	1.975
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	354.715
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledning til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		6.212			

## 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.022 md./ 24.267 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.608 md./ 19.301 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

**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: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

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 Lomanshaven/Paradishaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

## **Andre forhold af væsentlig betydning:**

### **Lokalplan:**

Byggeriet skal overholde rammerne i lokalplanen, ligesom køber skal respektere øvrige forhold i lokalplanen herunder bl.a. medlemspligt af grundejerforening m.v.

### **Vedtægter:**

Køber skal respektere vedtægter for Grundejerforeningen Lomanshave.

### **Veje:**

Vejene i området har status af private fællesveje. Køber skal betale bidrag til etablering af slidlag på fællesvejene, hver med 1/28, når området er færdigudbygget. Slidlaget etableres efter nærmere aftale med grundejerforening og under hensyn til eventuelle specielle ønsker. Den estimerede udgift til slidlaget andrager på nuværende tidspunkt kr. 6.000,00 incl. moms pr. grund. Købers forholdsmæssige andel af udgiften til slidlaget indbetales i forbindelse med pålægning til grundejerforeningen.

### **Naturgas:**

Sælger oplyser, at køber skal acceptere at undlade at søge ejendommen tilsluttet naturgas.

### **Ejerudgifter:**

Grunden er endnu ikke særskilt udstykket, hvorfor der ikke foreligger en ejendomsvurdering fra SKAT og den i salgsoptillingen oplyste ejerudgift til ejendomsskat, rottebekæmpelse, ejendomsværdi og grundværdi m.m.er derfor skønnet ud fra kr. 381.480,00 (kr. 330 pr. m<sup>2</sup>). Køber er gjort opmærksom på at den endelige vurdering kan variere i op- og nedadgående retning og at der derfor kan ske afvigelser i de anslåede ejerudgifter. Ethvert forhold i forbindelse hermed er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

### **Fællesarealer:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske

---

Adresse: Lomanshaven 26, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 342.740

Sagsnr.: LM30  
Ejerudgift/md.: kr. 518

Dato: 30.06.2026

---

overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.