

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: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Med kort afstand til svømmehal, bibliotek, gågadens mange butikker og hyggelige restauranter finder du denne velbeliggende ejerlejlighed på 68 m².

Lejligheden har nyere vinduer og byder på en rummelig entré, et lyst køkken med spiseplads og fin udsigt mod havnen, samt en opholdsstue med dobbeltdøre til en mindre stue, der eventuelt kan indrettes som kontor eller ekstra værelse. Derudover rummer lejligheden et godt soveværelse samt et lyst badeværelse med bruseniche og udgang til en lille, østvendt altan.

Trappeopgangen er fremstår i lyse farver, hvilket skaber en indbydende og venlig atmosfære allerede ved ankomst.

Du får adgang til et stort fælles cykelskur samt et dejligt gårdmiljø med græsplæne – perfekt til udeliv om sommeren, og frit tilgængeligt for ejendommens beboere.

I kælderen har du dit eget aflåste kælderrum, og derudover adgang til et fælles vaskeri med både vaskemaskiner og tørretumbler, som frit kan benyttes.

Ejendommen består af seks ejerlejligheder samt en kælderlejlighed, som ejes af ejerforeningen og lejes ud, hvilket bidrager med lejeindtægter. Gennem de seneste 20 år er der foretaget løbende forbedringer, herunder: installation af branddøre i alle 6 ejerlejligheder, efterisolering af loft med 300 mm, indlæggelse af fjernvarme, udskiftning af kloakledninger mod både øst og vest, samt hulmursisolering af nord- og sydgavl.

Her får du muligheden for en veldisponeret og centralt beliggende bolig i en sund og veldrevet ejerforening – midt i Frederikshavn.

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: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026



Adresse: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

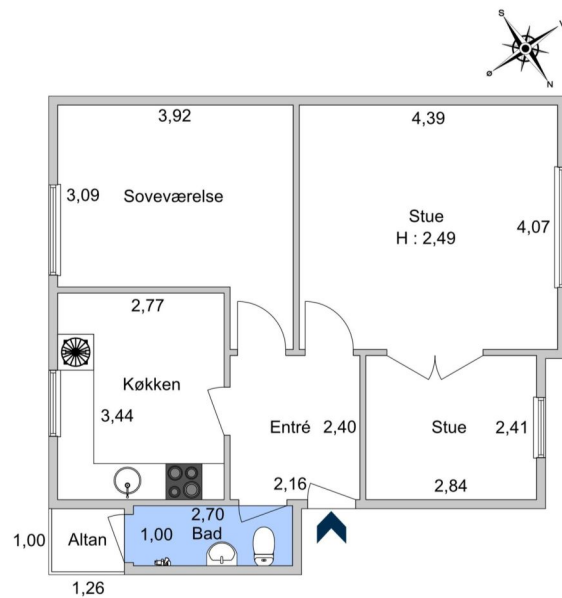
Dato: 30.06.2026



Adresse: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
 Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
 Kommune: Frederikshavn
 Matr.nr.: 24 ak Frederikshavn Markjorder
 BFE-nr.: 404172
 Ejl.nr.: 6
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig vandværk
 Vej: Offentlig
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1939

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 68 m²
 - heraf boligareal: 68 m²
 BBR-boligareal: 72 m²
 Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 544.000 kr.
 Grundværdi: 119.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 435.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 95.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.06.1978 Vedtægter for ejerforening

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Keramisk komfur - Emhætte - Køle-/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 9600

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udover udgiften til fællesudgifter indbetales der hver md. kr. 1.000 til dækning af varme og varmt vand. En gang om året aflæser Palle Mørch forbruget i hver lejlighed hvorefter administrator laver en forbrugsopgørelse til hver ejerlejlighedsejer.

Koldt vand er indeholdt i fællesudgifterne.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden ikke garanteres at opfylde bygningsreglementets krav til sådanne lofter.

Kabeltv og internet:

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

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 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.

Adresse: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 30.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.220 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 495.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.276 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 2.425 |
| Ejerforening | kr. | 10.800 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 10.000 |
| Miljø- og genbrugtafgift | kr. | 1.471 | I alt | kr. | 507.425 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 83 | | | |
| Jordforureningsgebyr | kr. | 5 | | | |
| | | | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | | 15.854 | | | |

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 2.721 md./ 32.653 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.204 md./ 26.446 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: Elmevej 7, 2. th., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 010425-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

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 |
|---------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/3,5% Obligationslån | Obligationslån | 304.344 | 304.344 | 308.203 | DKK | 3,5 | 24.848 | 18,75 | 4,01 | | | Nej | |

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Elmevej 7, 9900 Frederikshavn C/O Kasserer Per Hjortnæs Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/6

Adm. fordelingstal: 1/6

Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev, Ejerforeningen Elmevej 7, 9900 Frederikshavn

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelskur, haveanlæg, kælderrum nr. 6, vaske- og tørrerum med gratis brug af vaskemaskine