

## 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: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

BYTTE EMNE - BYTTE EMNE - ring og hør nærmere!

Denne smukke villa, opført i 1941, har gennemgået en omfattende renovering og fremstår i dag som en moderne og yderst velholdt bolig med en række opdaterede, energibesparende løsninger. Den nuværende ejer har gennem årene gennemført flere opgraderinger, som gør ejendommen til en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort.

Renoveringshistorik, som kun en del af de renoveringer, sælger har udført fra 1997 og frem:

1997: Alt VVS og elinstallationer udskiftet. Ny kloak og hulmursisolering. Kælder istandsat med nyt isoleret gulv, og skillevægge er understøbte med isolering af Leca-beton. Gulvvarme i gangareal. Gulvvarme i badeværelse inkl. opvarmning af væg for håndklæder-tørre. Disponible rum i kælder etableret med redningsåbninger.

2003: Nyt tag på hele huset af betonsten med nye undertagsplader Tilbygning mod vest med gulvvarme og med kabelførte termostater. Etablering af højvandslukker i kælderskakt

2011-2013: Nyt cykelskur og terrasse af hårdtræ etableret på støbt pille-fundament. Solcelleanlæg på 6kW installeret (Pro model der er udført i 2 lag hærdet glas uden al kant ramme). Luft til luft-varmepumpe inkl. kondenspumpe etableret for køling.

2020-2024: Opdatering af badeværelser. Nye laminatgulve med ekstra gummibelægning og industri belægning for ekstra holdbarhed etableret i tilbygning + gangareal + køkken. Facaderenovering + maling af huset med åndbar maling fra Jotun. Nye energi optimeret radiatorer etableret i stue + gang + soveværelse + loftrum. Installation af varmegenvindingsventilator i kælderens disponibelt rum for optimalt indeklima. Nye Troldekt lofter etableret i gangarealer + toiletter + disponible rum i kælder. Nye LED spot i rum med nye Troldekt lofter + køkken. Opdatering af eltavle med nye automatsikringer.

### 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: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026

Etablering af Danfoss elektroniske termostater med energibesparelse + App styret for alle rum

Stueplan: Entré med adgang til fordelingsgang, der fører til resten af huset - Køkken fra 1997 med kvalitetskøkkenelementer fra Svanekøkken. Opholdsstue med trappe til loftrum indrettet i boligstandard og med tagvindue og trægulv. Stort lækker alrum/spisestue med gulvvarme og direkte adgang til muret udestue samt videre udgang og nedgang til stor vestvendt hårdtræsterrasse. Stort soveværelse med trægulv. 2 store børneværelser med gulvvarme. Gæstetoilet med klinkegulv med gulvvarme.

Kælder: Højloftet kælder i en formidabel stand og med flere funktionelle rum: Badeværelse med gulvvarme, bruseniche og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Disponibelt rum med micro cementgulv, Troldekt-loft og rustik New Yorker-væg. Fordelingsgang med gulvvarme. Teknikrum. Sauna. Yderligere 2 disponible rum. Værksted/vinkælder med klinkegulv og udvendig indgang

Det disponible etageareal, inkl. et udnyttet loftsrum (ikke boligareal), andrager ca. 230 m<sup>2</sup>, hvortil kommer et godt udhus på ca. 10 m<sup>2</sup> til opbevaring og plads til cykler

Boligen tilbyder høj komfort og moderne sikkerhedsløsninger:

Central støvsuger system etableret. Ny posefri støvsuger fra 2023. inkl. 3 x 9 mtr. slanger + 2 x fejebakker + udtag i udhus til rengøring af bil.

LK IHC lysstyringssystem med opdateret controller. IHC-styring med sensor i gangarealer+ udvendigt + påklædningsrum + køkken. IHC lysdæmpning i stue + spisestue + stort værelse i kælder. IHC styret stikkontakter i vindues lysninger spisestue. Komplet høj sikkerheds alarmsystem kabelført med opkobling til kontrolcentral. Optiske røgdetektorer i alle rum med opkobling til kontrolcentral og akkumulator backup. Vandskadesensorer under opvasker + bag vaskemaskine + i teknik-rum + grundvandspumpe i værksted. Komplet kabelført udvendig + indvendig Full-HD kameraovervågning med App styring, i alt 9 kameraer. 4 stk. ADK standalone håndtag med pinkode på yderdøre + cykelskur. Bose PRO højtalersystem (3 i 1) indbygget i loft spisestue og retningsbestemte tilpasset lokalet. Netværkskabler fremført i huset. 4 stk. UniFi WIFI system med samme dækning i hele huset. LongRange

Denne villa er ideel til køberen, der søger en fuldstændig indflytningsklar og veldisponeret bolig i uovertruffen stand, med topmoderne komfort og sikkerhed og ikke mindst en god beliggenhed i et godt kvarter ikke langt fra centrum.

Kontakt os for yderligere oplysninger eller for at aftale en fremvisning af dette skønne *hjem*.

Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

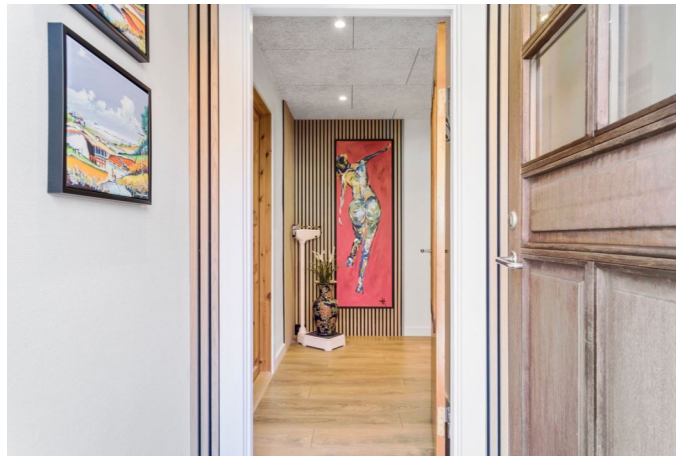
Dato: 30.06.2026



Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

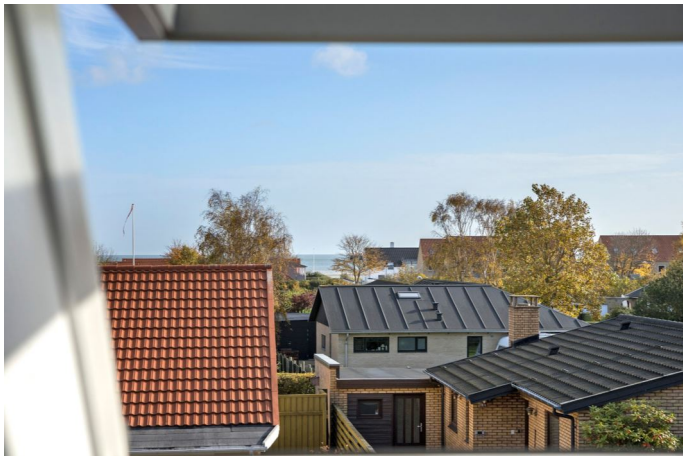
Dato: 30.06.2026



Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026



Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

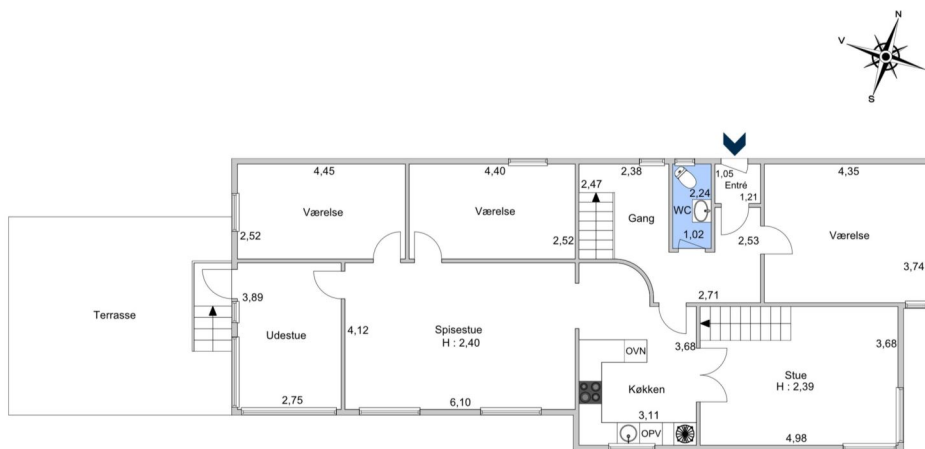
Dato: 30.06.2026



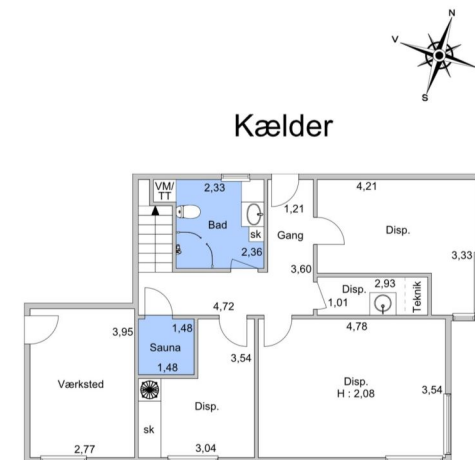
Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

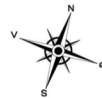


Vejledende tegning uden ansvar.

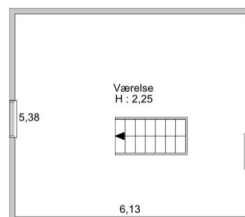
Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 3 ø Frederikshavn Markjorder  
BFE-nr.: 5512481  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1941/2003

### **Arealer\***

Grundareal: 573 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 78 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 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:

Ingen servitutter

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.274.000 kr.  
Grundværdi: 253.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.019.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 202.400 kr.

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted 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:

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. Kælder og arealet på 1. sal er jf. BBR ikke godkendt som boligareal.

### 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.

### Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der endnu ikke 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.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 21,02 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

+ 675 kWh el til opvarmning via varmepumpe kr. 1.500,00

Jf. årsopgørelse fra 2023 var sælgers varmekonsum 11,205 MWh svarende til kr. 14.900,05

## 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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	2.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.601
Husforsikring	kr.	5.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.525
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	65	I alt	kr.	2.220.126
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401			
Jordflyningsgebyr	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		16.988			

## 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.816 md./ 141.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.577 md./ 114.918 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: Rosevej 33, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 031024-2  
Ejerudgift/md.: kr. 1.416

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.: Nej