

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Beskrivelse:

På Sortkærvej 9 udbydes en helt særlig landejendom, hvor en markant bolig kombineres med et usædvanligt stort bygningssæt og en fredelig beliggenhed omgivet af åbne marker og natur.

Ejendommen henvender sig både til jer, der drømmer om masser af plads omkring jer, og til køberen, der har behov for store udbygninger til eksempelvis lager, værksted, erhverv eller en pladskrævende fritidsinteresse.

Hovedhuset kan dateres tilbage til 1868 og rummer hele 352 m² bolig. Den lange rødstensbygning fremstår med et karakterfuldt udtryk, hvor de mange småsprossede vinduer, de dekorative detaljer i murværket og bygningens proportioner vidner om ejendommens historie. Undtaget enkelte er vinduer udskiftet i 2007, nedslivningsanlægget er udskiftet i 2008, mens ejendommens luft-til-vand-varmepumpe og solceller er fra 2016.

Indenfor mødes man af en bolig med en størrelse og rumfordeling, som adskiller sig markant fra den traditionelle landejendom. Her er store opholdsrum og flere fine, oprindelige detaljer. Stueplan rummer blandt andet en stor spisestue og stue samt jagtstue og bibliotek/stue, hvilket giver mulighed for både store selskaber og mere intime opholdsrum.

Køkkenafdelingen består af køkken samt separat grovkøkken og viktualierum. Hertil kommer kontor, værelse, stue, to badeværelser, gæstetoilet, bryggers, entré, baggang og øvrige disponible rum. Boligens størrelse og opdeling giver gode muligheder for at indrette sig på flere forskellige måder.

Fra stueplanet er der adgang til to separate førstesalsafsnit. Det ene er indrettet med fire værelser, hvoraf to er sammenhængende, mens den anden førstesal består af repos og disponible rum og dermed giver yderligere plads og muligheder.

Her får man et hus med en sjældent set størrelse, karakter og planløsning, hvor der er et spændende udgangspunkt for at skabe en bolig efter egne ønsker.

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: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

En væsentlig del af ejendommens kvaliteter findes udenfor hovedhuset. Her følger et omfattende bygningssæt med to bygninger på henholdsvis 976 m² og 475 m² samt et maskinhus på 535 m². I den største staldbygning findes desuden en stor ladesektion og et loftsrum på yderligere ca. 418 m². De store, regulære arealer giver mange anvendelsesmuligheder og kan være interessante for eksempelvis håndværkeren, den mindre erhvervsdrivende, samleren eller køberen med behov for betydelig lager- og værkstedsplads – naturligvis under hensyntagen til gældende myndighedskrav.

I 2024 er maskinhuset samt en del af laden forsynet med nyt tag, ligesom der samme år er monteret nye porte på disse bygninger.

Omkring ejendommen findes grønne og ugenerede arealer med store græsflader, træer, eget skovstykke og sø. Herudover medfølger et regulært jordlod i "Mosen" på 6,9827 ha, som med sin beliggenhed og natur er attraktivt til jagt.

Her får man den landlige ro og fornemmelsen af god plads omkring sig, samtidig med at Frederikshavn og hverdagens faciliteter fortsat ligger inden for overskuelig køreafstand. Der er ligeledes cirka ti minutters kørsel til både indkøb og kysten.

For den jagtinteresserede byder ejendommen på særligt attraktive muligheder. Ud over det medfølgende jordlod i "Mosen" er der i forbindelse med ejendommen indgået en særskilt aftale om jagtret på omkringliggende arealer. Jagtretten er knyttet til ejerskabet af matr.nr. 7 a Elling by, Elling og matr.nr. 76 c Elling by, Elling, og aftalen giver samtidig mulighed for at medtage et rimeligt antal gæster på jagt. Jagtretten er vederlagsfri i brugsperioden, og nedlagt vildt tilfalder brugeren. Sammen med ejendommens egne naturarealer, skovstykke, sø og jordloddet i "Mosen" giver det nogle særdeles interessante rammer for den jagt- og naturinteresserede.

Ejendommen rummer således en kombination, der ikke ofte kommer på markedet: 352 m² bolig med karakter, meget omfattende udbygninger, egne naturarealer, et særskilt jordlod og gode jagtmuligheder – alt sammen i landlige omgivelser med ca. 11 km. til Frederikshavn.

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Luffoto



Stue



Stue



Stue



Stue

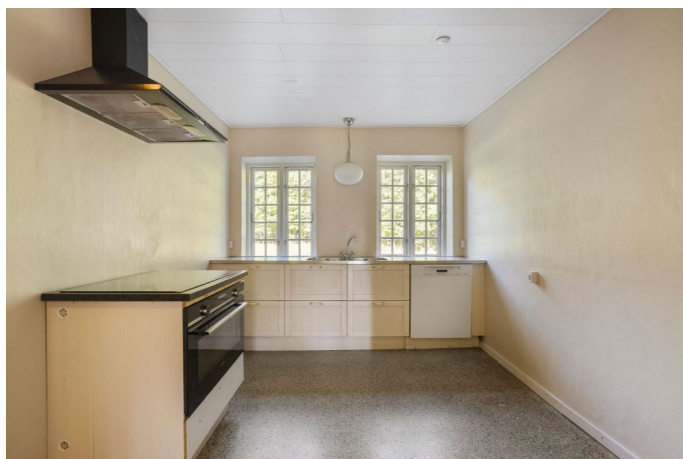


Køkken

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Grovkøkken



Bibliotek



Stue



Stue



Badeværelse



Gang

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Kontor



Stue



Badeværelse



Toilet



Gang



Bryggers

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



1. sal



1. sal



1. sal



Maskinhus

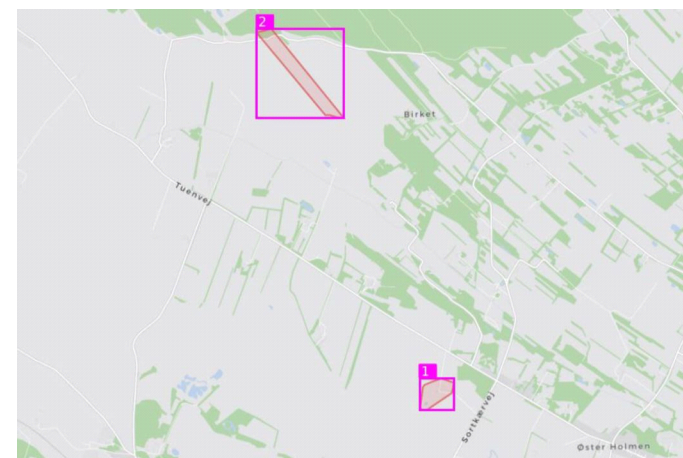
Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Stald



Grundareal fordelt på 2 matrikler

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

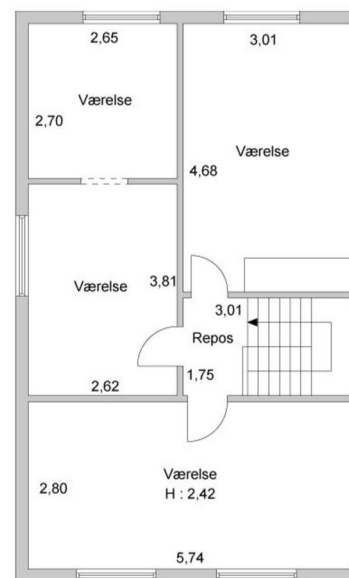
Dato: 18.09.2026

Stueplan



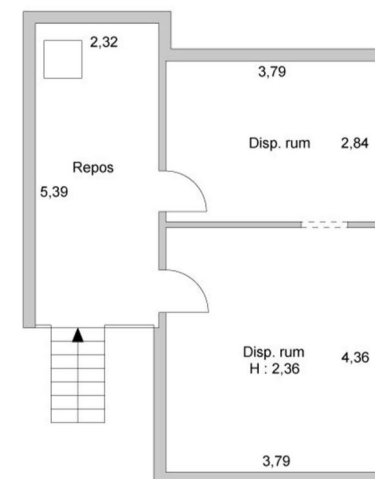
Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

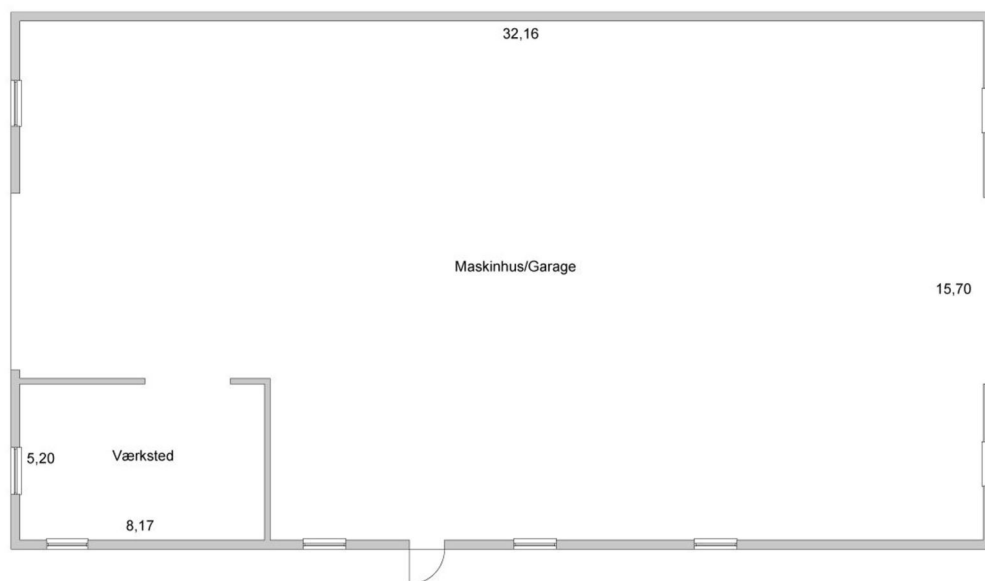
1. sal



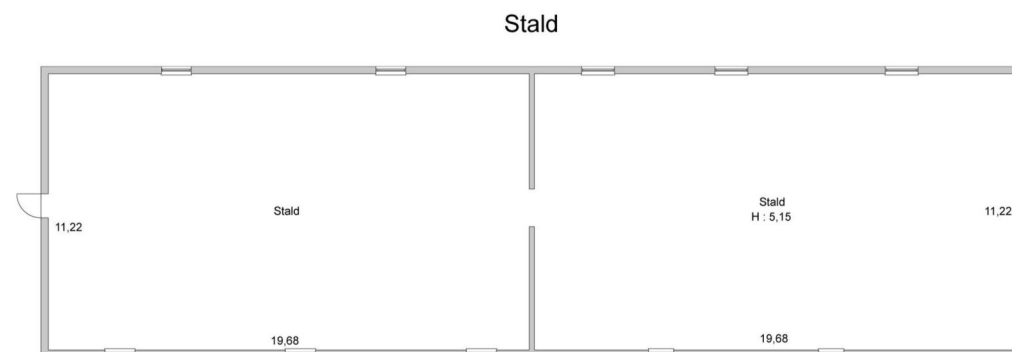
Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Dato: 18.09.2026

Floor plan of a rectangular room. The room is labeled "Loftrum" with a height of 6,40. The dimensions are 37,00 by 13,00. A small grid icon is located on the left wall.

19.29

10.97

33.23

13.40

7.00

13.26

2.43

3.26

4.73

6.19

4.73

Lade

Lade

Stald

Fugt opbevaring

Værksted

Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
7 a Elling By, Elling	3,2613 ha	0 m ²
76 c Elling By, Elling	6,9827 ha	2.577 m ²
Arealer i alt	10,2440 ha	2.577 m ²

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej
___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 3 Sortkærvej 9	976 m ²	
Nr. 4 Sortkærvej 9	535 m ²	
Nr. 6 Sortkærvej 9	475 m ²	
Nr. 7 Sortkærvej 9	7 m ²	
Nr. 8 Sortkærvej 9	12 m ²	
Bygningsareal i alt	2.005 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej
X Ja ___ Nej
___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er ,jf. BBR, mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	7 a Elling By, Elling m.fl.
BFE-nr.:	100005364
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Luft/vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1868

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.404.000 kr.
Grundværdi bolig:	
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.123.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	859.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	10,2440 ha
- heraf vej	2.577 m ²
Boligareal i alt:	352 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	2.005 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.03.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
24.03.1970 Dok om adgangsbeegrænsning mv,

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2 x Komfur - 2 x Emhætte - Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.400 Forbrug: 36.612,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at sælgers totale eludgift inkl. varme i 2025 var kr. 33.100

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

SAVE-undersøgelse:

Ejendommen er registreret i SAVE-registeret med en bevaringsmæssig værdi: 2. Se mere på www.kulturarv.dk.
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

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.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

Bopælspligt:

I det ejendommen i tingbogen er noteret som en landbrugsejendom er der som udgangspunkt bopælspligt på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

Adresse: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.728	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld bolig	kr. 11.513	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.925
Husforsikring	kr. 23.089	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 609		kr.	2.011.925
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.424	I alt		
Jordflyningsgebyr	kr. 5	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.254	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 600	bankgarantistillelse mv.		
Tømning septictank	kr. 800			

Ejerudgift i alt 1 år

45.023

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.211 md./ 134.529 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.089 md./ 109.069 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: 18.09.2026
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

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: Sortkærvej 9, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 130826-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 18.09.2026

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.: Nej