

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: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Beliggende på stille villavej i området ved Abildgård Kirke og i gå- og cykelafstand afstand til bl.a. Nordstjerneskolen, Arena Nord, indkøbsmuligheder m.v. finder du denne et plans villa.

Villaen er med et boligareal på 123 m² og er beliggende på 507 m² stor grund med nem overskuelig have og indkørsel til carporten belagt med herregårdssten.

Villaen er løbende renoveret og forbedret med bl.a. udvendig facadeisolering, plast vinduer og døre, badeværelse og senest et flot og tidsløst køkken fra Hanstholm Køkken.

Villaen indeholder: Entre - Fordelingsgang - Flot køkken fra Hanstholm Køkken med god spiseplads og luft-til-luft varmepumpe - Værelse med skab - Bryggers med klinkegulv, skabe og plads til vaskemaskine - Flot badeværelse med klinkegulv med gulvvarme, brusekabine og væghængt toilet - Soveværelse med skabsvæg - Værelse - God opholdsstue med dejligt lysindfald - Værelse som tidligere har været vinkel på stuen og som nemt kan tilbageføres.

Sælger vil evt. bytte med anden bolig i Frederikshavn - gerne i 2 plan og til en max pris på ca. kr. 1.700.000

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: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026



Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

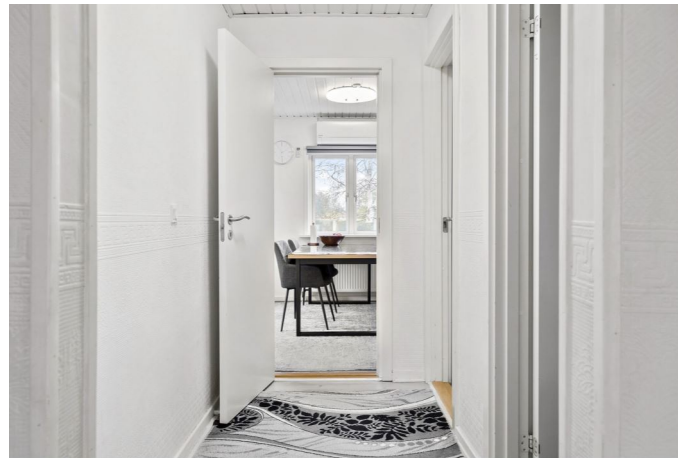
Dato: 30.06.2026



Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026



Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

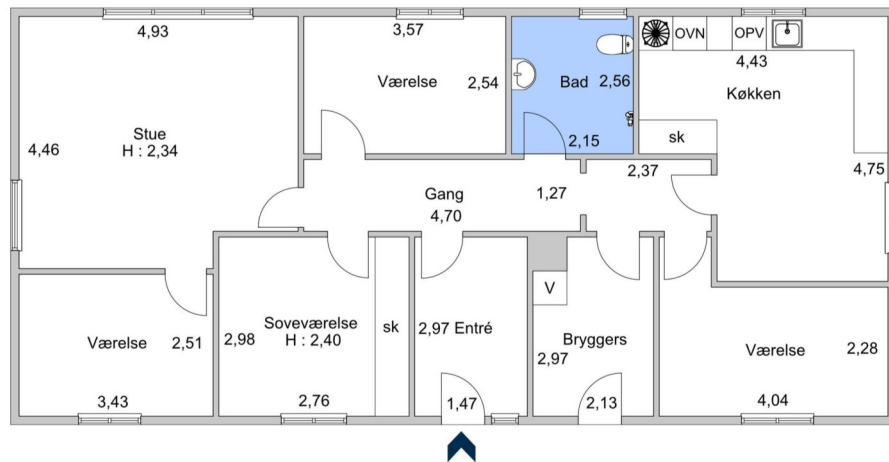
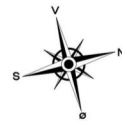
Dato: 30.06.2026



Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	21 ae Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5519478
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1971

Arealer*

Grundareal:	507 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ikke tinglyst servitutter

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	945.000 kr.
Grundværdi:	152.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	756.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	121.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.856	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.629	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.225
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	1.116.625
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401			
Jordflyningsgebyr	kr.	2			
			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		13.585			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.931 md./ 71.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.806 md./ 57.672 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: Jacob Kjelds Vej 10, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 140923-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

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