

## 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: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026



### Beskrivelse:

Denne eksklusive villa i 1½ plan byder på 202 m<sup>2</sup> veldisponeret bolig samt en 50 m<sup>2</sup> isoleret garage med klinkegulv og el-hejseport.

Villaen er opført i 2003, mens den tilhørende garage er opført i 2014. Ejendommen fremstår med en gennemført materialestandard og et arkitektonisk udtryk, der skiller sig positivt ud fra områdets øvrige bebyggelse.

Beliggenheden på Ægirsvej er særdeles attraktiv i det eftertragtede Suderbokvarter, som er kendt for sine rolige villaveje, trygge omgivelser og mange børnefamilier. For børnefamilien er placeringen ideel med ca. 10 minutters cykelafstand til folkeskolen og ca. 6 minutter til privatskolen. Derudover er der kort afstand til indkøbsmuligheder, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Udvendigt fremstår ejendommen med eksklusive materialevalg. Facaderne er opført i gule kulbrændte sten fra Petersminde Teglværk med dekorative gesimser og lille valm på gavle. Taget er belagt med sorte glaserede falstagsten, mens vinduerne er med smalle sprosser, udvendige aluminiumsprofiler og indvendige trærammer. Tagrender og nedløb er udført i zink og understreger den høje kvalitetsstandard.

Indvendigt fortsætter den kompromisløse kvalitet. Samtlige vægge i stueplan er grundmurede og vandskurede. I stueetagen i opholdsrum og værelser er der lagt smukke, oliebehandlede egeplankegulve udført som klassisk skibsparket med sorte gummifuger. På førstesalen er gulvene ligeledes udført i eg (uden sorte gummifuger), hvilket skaber en harmonisk og gennemført sammenhæng i boligen.

Stueetagen opvarmes via gulvvarme i alle rum, mens førstesalen er udstyret med radiatorer.

Boligen byder velkommen i en imponerende hall med en elegant, snedkerfremstillet trappe til førstesalen. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum med et eksklusivt Tvis-køkken fra 2024.

### 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: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026

Køkkenet er indrettet med vaskeø med keramisk bordplade, fingertappede skuffer samt integreret vinkøleskab i det tilhørende vitrineskab, der ligeledes er udført med fingertappede skuffer. Det øvrige inventar har glatte, malede fronter, stålgreb og matchende keramiske bordplader.

Fra alrummet er der gennem et stort gulv-til-loft-vinduesparti direkte adgang til en skøn og ugeneret hårdtræsterrasse med elektrisk markise.

Stueetagen rummer desuden to gode børneværelser, begge med indbyggede skydedørsgarderøber, et stilfuldt badeværelse med væghængt toilet, granitbordplade, bruseniche og granitgulvfliser samt et funktionelt bryggers med klinkegulv, skabsarrangement med vask og plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

På førstesalen findes en indbydende opholdsstue med tre tagvinduer samt et stort gulv-til-loft-vinduesparti i gavlen, som tilsammen sikrer et fantastisk lysindfald. Det rummelige repos med vindue er oplagt som hjemmekontor, læsehjørne eller ekstra opholdsplads. Herudover findes et stort badeværelse med kar, bruseniche og god skabsplads samt et rummeligt soveværelse med skydedørsgarderobe.

Udendørs er ejendommen anlagt med flere dejlige terrassemiljøer, som sikrer optimale solforhold dagen igennem.

Her får man en eksklusiv villa med minimal udvendig vedligeholdelse, kompromisløs kvalitet i materialevalg og en attraktiv beliggenhed i et af Frederikshavns eftertragtede boligområder.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026



Køkken/alrum



Tvis køkken



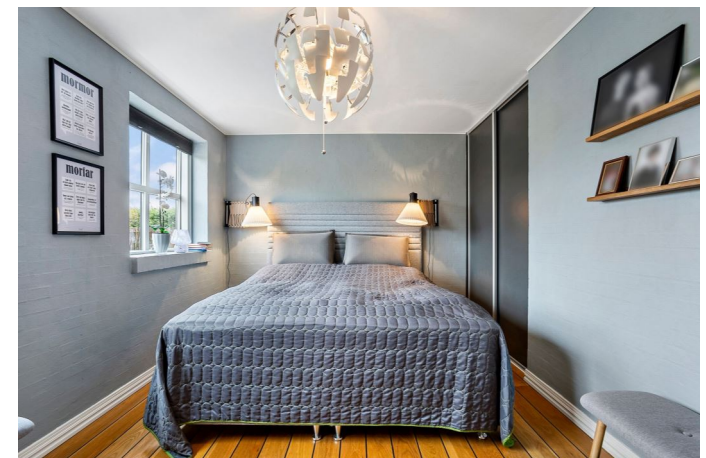
Alrum



Udgang til terrasse



Elegant hall



Værelse #1 stueetage

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026



Badeværelse stueetage



Værelse #2 stueetage



Bryggers



Opholdsstue 1. sal



Opholdsstue 1. sal



Opholdsstue 1. sal

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026



Rapos 1. sal



Badeværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Dronefoto



Dronefoto



Facade

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026



Dronefoto



Hygge-krog på terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade



Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 3 aa Den mellemste Del, Flade  
BFE-nr.: 8804743  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2003

### **Arealer\***

Grundareal: 896 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 202 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 86 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Garage: 50 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:

16.12.1997 Lokalplan nr. 13.05.02  
18.08.1998 Dok om grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.736.000 kr.  
Grundværdi: 516.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.188.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 420.800 kr.

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine (Miele) - Indbygnings ovn (Miele) - Inductions kogeplade (Siemens) - Emhætte (Falmec) - Køle-/fryseskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026

## Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.024                                      Forbrug: 13,82 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det foreliggende energimærke er et automatmærke uden beregning af et estimeret varmekonsum

## 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.163	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr. 5.628	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.800
Husforsikring	kr. 5.636	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.225
Renovation	kr. 1.854	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 124	I alt	kr.	3.127.025
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.500			
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	25.910			

#### 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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.631 md./ 199.572 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.480 md./ 161.760 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: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 150526-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 03.07.2026

## 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:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

### **Arealer:**

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Overdækning bag garage er ikke registreret på BBR. Køber sørger selv for registrering.

### **Grundejerforening**

I henhold til områdets lokalplan skal der etableres en grundejerforening. Dette er endnu ikke sket. Der vil være pligt til medlemskab af grundejerforeningen, når denne stiftes, og der må påregnes betaling af kontingent hertil.

Der er ikke medtaget udgifter til grundejerforening i de oplyste ejerudgifter.

### **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. 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 Forsyningsens prisblad.

## **Vejforhold:**

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

## **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.