

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026



## Kvalitetsvilla i attraktivt og familievenligt kvarter

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 gummi-fuger. På førstesalen er gulvene ligeledes udført i eg (uden sorte gummi-fuger), 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.## Køkkenet er indrettet med vaskeø med keramisk bordplade, fingertappede skuffer samt integreret vinkøleskab i det tilhørende vitrine-skab, der ligeledes er udført med fingertappede skuffer. Det øvrige inventar har glatte, malede fronter, stålgreb og matchende keramiske bordplader.

Fra alrummet er der ænnem et stort aulv-til-loft-vinduesparti direkte adånda til en skøn

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026



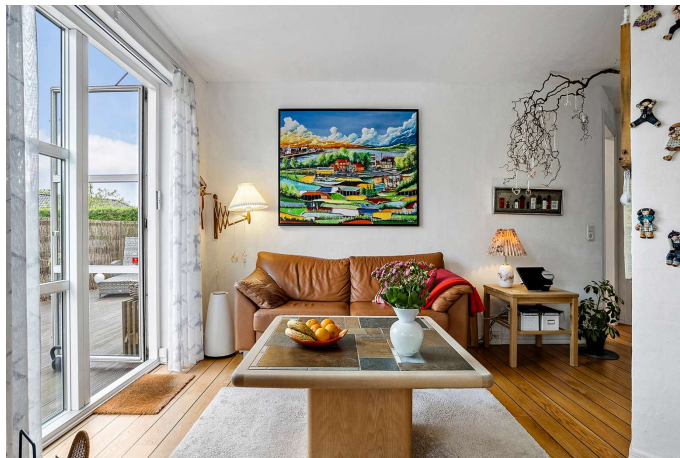
Køkken/alrum



Tvis køkken



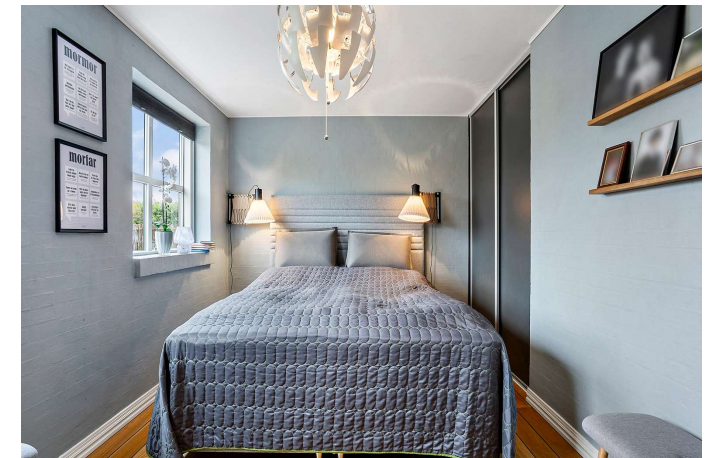
Alrum



Udgang til terrasse



Elegant hall



Værelse #1 stueetage

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026



Badeværelse stueetage



Værelse #2 stueetage



Bryggers



Opholdsstue 1. sal



Opholdsstue 1. sal



Opholdsstue 1. sal

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026



Rapos 1. sal



Badeværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Dronefoto



Dronefoto



Facade

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026



Dronefoto



Hygge-krog på terrasse



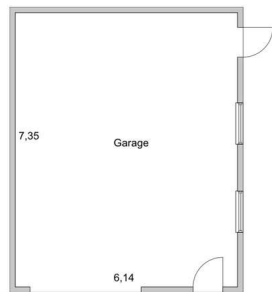
Terrasse



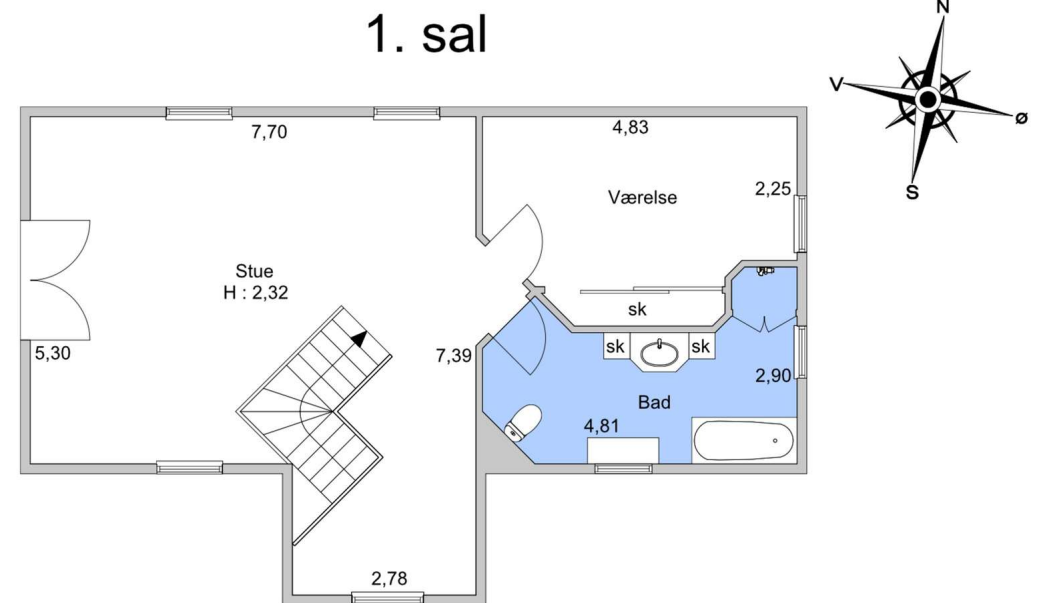
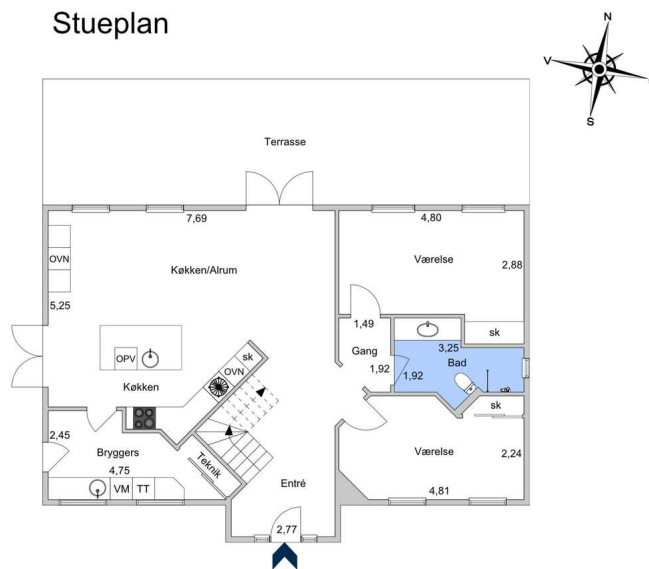
Terrasse



Facade



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:  
Må benyttes til:  
Kommune:  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Zonestatus:  
Vej:  
Opført/ombygget år:

Villa  
  
  
  
8804743  
  
  
2003

**Arealer\*\***

Grundareal: 896 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 202 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget 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.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ægirsvej 4, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 11.800  
kr. 11.800

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 0

**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.

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

Dato: 06.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen