

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: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Dette renoverede byhus, beliggende på en rolig villavej tæt på byens centrum, kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Huset har også en stor garage med værkstedsmuligheder.

Når du træder ind i vindfanget/entreen, mødes du af en elegant trappe, der fører til overetagen. Her finder du en fordelergang, et badeværelse med både kar og niche samt tre lyse og rummelige værelser med kvist. Der er gennemgang mellem to af værelserne. Trægulve og tæppebelægning giver en varm atmosfære, mens gipspladelofter og pudsede vægge med paneler skaber en stilfuld ramme.

Stueetagen byder på et charmerende soveværelse med stuk samt et stort spisekøkken, der åbner op til en hyggelig opholdsstue gennem dobbelte franske døre. Fra køkkenet er der direkte udgang til en lukket, flisebelagt gårdhave og en velanlagt sydøstvendt have med en skovlignende bøg afgrænsning mod øst – perfekt til afslapning og hyggelige stunder.

Kælderen rummer flere praktiske rum, herunder en mellemgang, et kontor, et aktivitetsrum med klinkegulv, teknikum og badeværelse med bruseniche og installeret vaskesøjle. Derudover er der et "walk-in closet" med bord, vask og opbevaringsmuligheder. Der er gulvvarme i flere rum i kælderen.

I tilknytning til hovedhuset finder du en garage, et havehus og et redskabsrum. Ejendommen inkluderer også en stor tidligere lastvognsgarage på ca. 70 m², der nu fungerer som værksted. Garagen har et aflåseligt værktøjsrum samt en indskudt etage, der anvendes til opbevaring af materialer m.v. De to aluporte gør adgangen til garageanlægget velegnet til den kreative handyman.

Ejendommen er udstyret med fjernvarme og har cementtagsten på hovedhuset samt built-up og paptag på garagen. Hovedhuset er hulmursisoleret og har udvendig netpuds, hvilket sikrer en god energibesparelse.

Dette byhus er ideelt for køberen, der har brug for både charme og funktionalitet samt

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: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

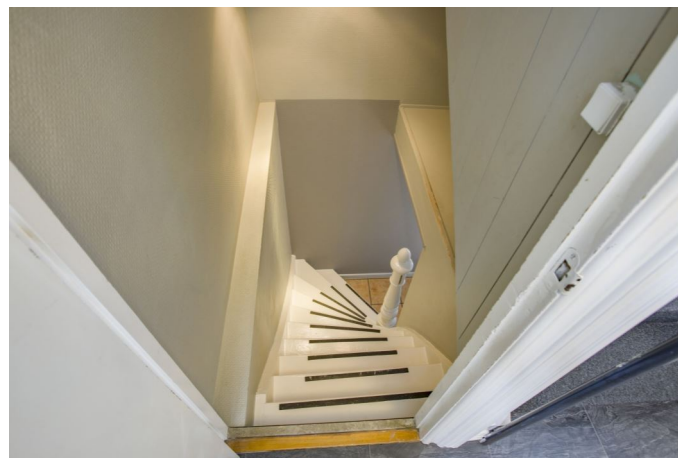
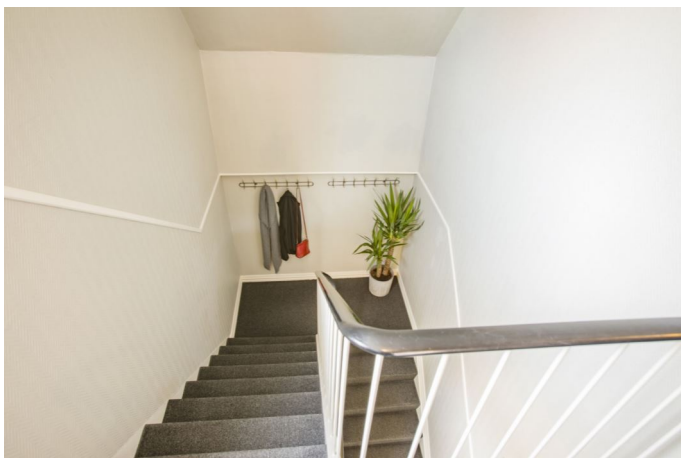
Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	28 fv Frederikshavn Markjorder
BFE-nr.:	5513200
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.263.000 kr.
Grundværdi:	330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.010.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	264.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	741 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Garage:	20 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 20,97 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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.

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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	3.538	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.601
Husforsikring	kr.	6.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.175
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	81	I alt	kr.	1.768.776
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		19.006			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.393 md./ 112.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.613 md./ 91.351 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: Emilievej 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 150724-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

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.: Vides ikke