

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: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026



Beskrivelse:

Centralt beliggende i midtbyen og samtidig godt tilbagetrukket fra Elmevej udbydes denne fine og arkitektonisk anderledes rødstensvilla til salg. Her får du en bolig med en spændende indretning i forskudte plan, en hyggelig og ugeneret have samt kort gåafstand til byens mange faciliteter.

Villaen er opført i 1959 og har et boligareal på 98 m² samt et kælderareal på 40 m². Herudover får du en muret garage med elhejsport og direkte adgang til terrassen samt et udhus i haven, der er opdelt i to rum. Det ene rum har ejer indrettet som atelier og udgør et hyggeligt ekstra opholdsrum, der også sagtens kan bruges til eksempelvis en stille stund med en god bog og en kop kaffe, når vejret ikke indbyder til ophold i haven.

Grunden udgør 518 m², og særligt baghaven er hyggeligt anlagt med træer, buske, højbede og græsareal. Ved huset findes en skøn, flisebelagt terrasse, som er delvist overdækket, mens der i bunden af haven er etableret endnu en hyggelig terrasse belagt med brosten. Adgangen til huset sker via et brostensbelagt gangareal, ligesom parkeringsarealet foran garagen er udført med brostensbelægning.

Villaen indeholder entré, fordelingsgang med indbyggede skabe og rå murstensvægge, som understreger husets særlige karakter. Herfra fører seks trappetrin op til boligens forskudte plan og seks trappetrin ned til kælderen. Endvidere findes et flot køkken med hvide fronter og stålreb samt en dejlig opholdsstue med store vinduespartier, trægulv, knastfrie trælofter og terrassedør med direkte udgang til terrassen og haven.

Den forskudte afdeling er indrettet med et dejligt soveværelse med skabe og skråloft, et gæste-/børneværelse med skydedørsskabe samt badeværelse med gulvvarme og klinker på både gulv og vægge.

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: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026

Kælderen på 40 m² indeholder to disponible rum, et rum med plads til eksempelvis vaskemaskine, to depotrum samt gangareal med udgang til det fri. Fra det ene depotrum er der under trappen adgang til en fin og tør krybekælder under cirka halvdelen af huset, som sælger i dag benytter til praktisk opbevaring.

Villaen opvarmes med fjernvarme, og ifølge energimærket er ejendommens hulmur efterisoleret med polystyrenperler.

Beliggenheden er særligt attraktiv for dig, der gerne vil bo centralt og have hverdagens faciliteter inden for kort rækkevidde. Herfra kan du hurtigt gå til blandt andet gågaden, biblioteket, svømmehallen og Frederikshavns øvrige byliv – samtidig med at boligen ligger tilbagetrukket fra Elmevej med sin egen hyggelige have.

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026



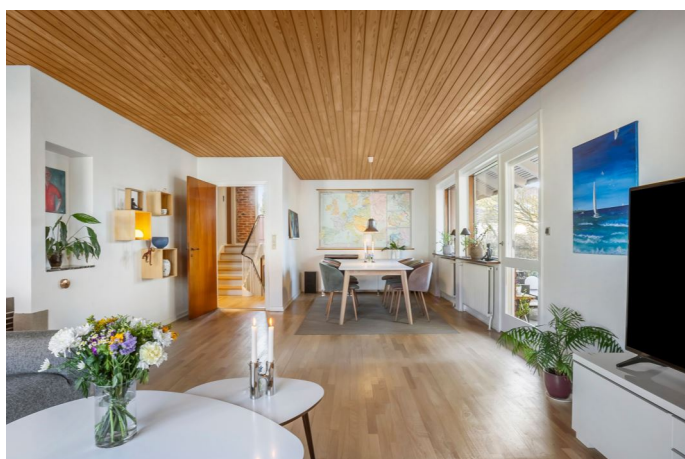
Køkken



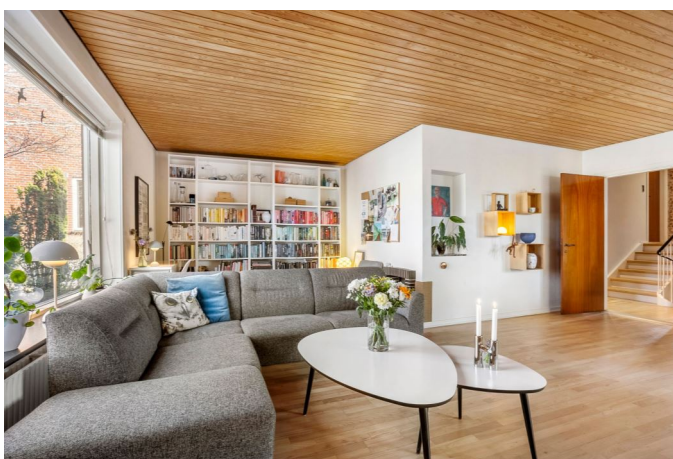
Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

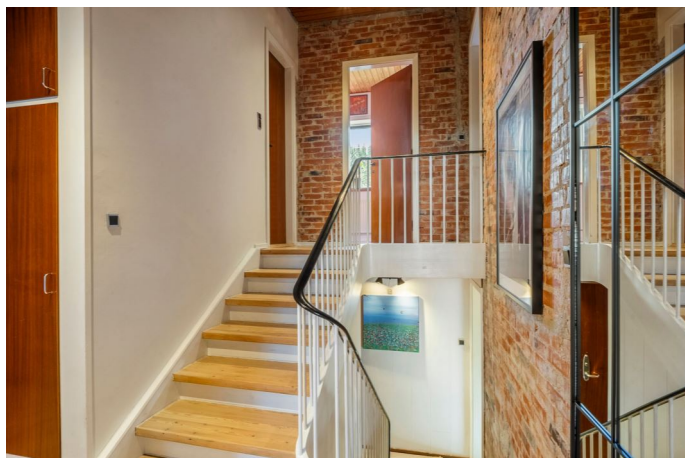


Opholdsstue

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

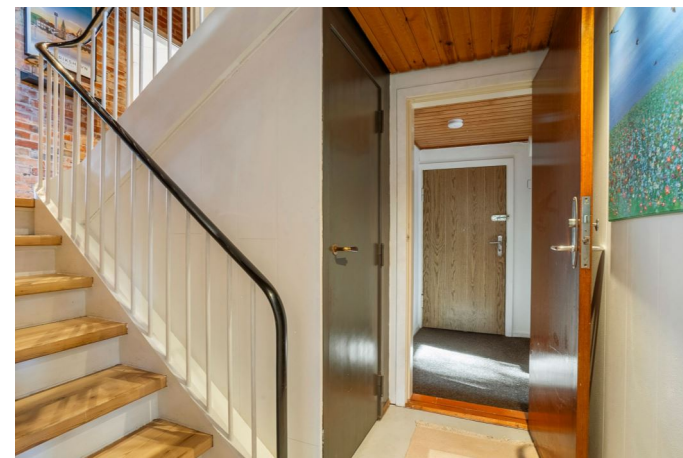
Dato: 01.09.2026



Trappe til forskudt plan og kælder



Fordelingsgang



Trappe fra kælder



Soveværelse med skabe



Badeværelse



Kontor-/børneværelse

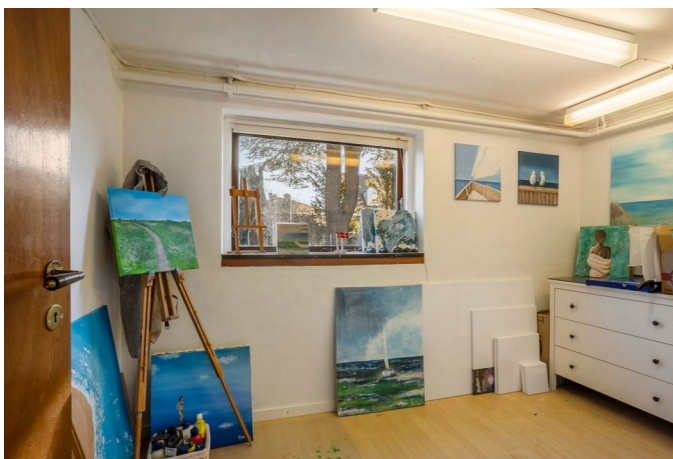
Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026



Vaskerum i kælder



Disponibel rum i kælder



Disponibel rum i kælder



Hygge-krog i haven

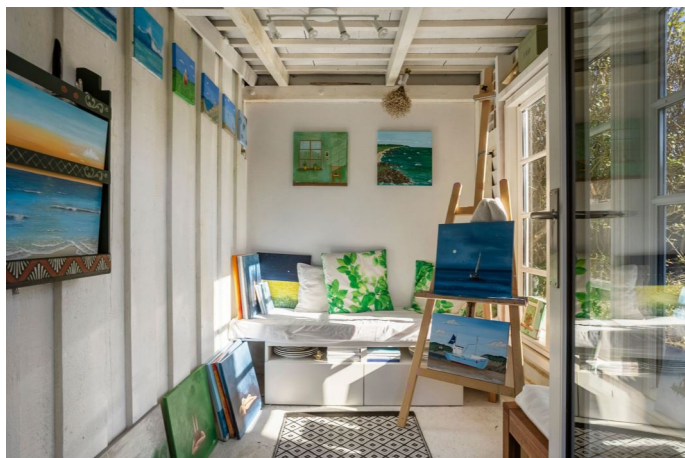


Udhus i haven

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026



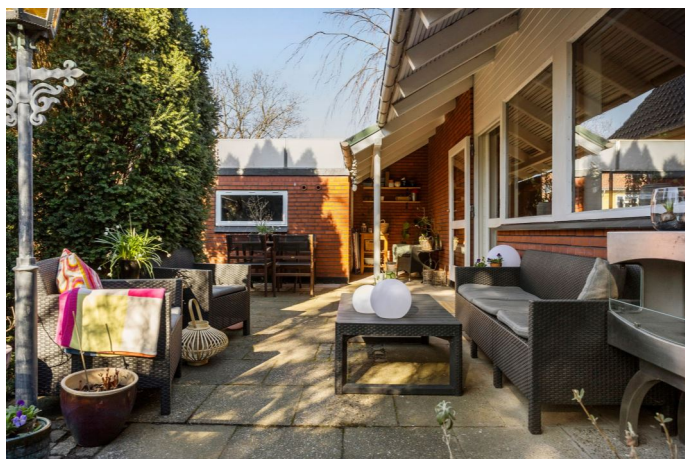
Hyggerum i udhus



Hyggeplads i bunden af haven



Terrasse



Terrasse

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

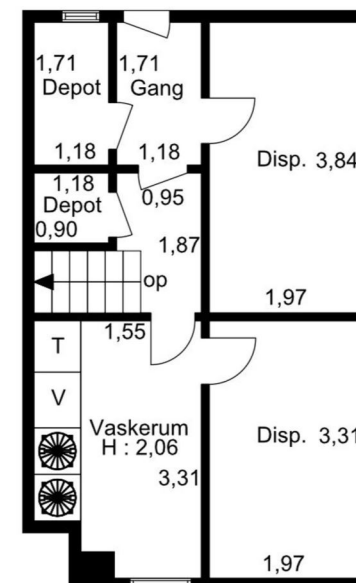
Dato: 01.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	28 qf Frederikshavn Markjorder
BFE-nr.:	5513445
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.122.000 kr.
Grundværdi:	403.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	897.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	322.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	518 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	21 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.09.1934 Dok om vej mv
05.03.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.800 Forbrug: 27,78 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I perioden aug 2025 - juli 2026 har sælger brugt 16,8161 MWh

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er en forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Kælderareal er ikke godkendt som boligareal.

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 Forsyningsens prisblad.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der endnu ikke er separatkloakeret.

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: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.578	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr. 4.320	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr. 7.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.525
Renovation	kr. 2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 85	I alt	kr.	1.216.025
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.398	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr. 5			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.230			
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 588			

Ejerudgift i alt 1 år

21.555

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.640 md./ 79.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.382 md./ 64.587 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: 31.08.2026
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 **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: Elmevej 17, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 200926-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 01.09.2026

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