

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: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Arkitekttegnet udsigtvilla i absolut første parket

Med en helt enestående beliggenhed direkte op til Nordre Skanse og blot få skridt fra vandkanten udbydes nu denne sjældent udbudte og arkitektonisk markante villa. Her bor du i første række til havet med en betagende panoramaudsigt over Kattegat, Hirsholmene, Nordre Skanse og Frederikshavns levende havneområde – et udsyn, der ændrer karakter med årstiderne og skaber en helt særlig stemning året rundt.

Ejendommen blev opført i 1949 som **det første hus mod vandet på Nordre Skanse**, opført af Bjerregaard-familien og tegnet af arkitekt **Leopold Teschl**. Allerede dengang var beliggenheden og udsigten det bærende element, og huset er siden udbygget og forfinet med stor respekt for den oprindelige arkitektur. I 1956 blev villaen udvidet med kontor og spise-stue – ligeledes tegnet af Leopold Teschl – og i 1972 kom den smukke tilbygning mod vandet til med udestue og pejsestue, udført af arkitektfirmaet **Jensen & Nygaard**.

I perioden **2009–2011** gennemgik ejendommen en gennemgribende og kompromisløs totalrenovering, tegnet af arkitekt **Karsten Hvid Jepsen, Skagen**, med det klare mål at *"dreje huset mod havet"* og skabe en moderne, tidssvarende bolig, hvor lys, udsigt og funktionalitet går op i en højere enhed. Resultatet er en bolig, hvor arkitektur, materialevalg og rumforløb er gennemtænkt ned til mindste detalje.

Villaen fremstår i dag i særdeles flot stand og byder på to fulde etager med en optimal planløsning.

Stueplan byder på en indbydende hall med adgang til tre gode værelser, et stilrent badeværelse med bruseniche, praktisk bryggers med udgang til udhus samt viktualie-/vinkælder. Etagen fungerer perfekt som separat soveafdeling eller til gæster og børn.

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: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026

Via trappen nås **førstesalen**, hvor boligens opholdsrum folder sig ud og udsigten for alvor kommer til sin ret. Her mødes man af en elegant forstue med dobbelte glasdøre, der åbner op til det store og lyse køkken-almrum. Køkkenet er fra **JKE Design** og udført med en eksklusiv massiv egetræsbordplade fra Aalborg Træindustri. Opholds- og spiseområdet er placeret, så udsigten over havet, havnen og byen bliver en naturlig del af hverdagen. Herfra er der direkte udgang til en sydøstvendt **tagterrasse**, hvor solen og udsigten kan nydes fra morgen til aften.

På etagen findes desuden badeværelse med bruseniche, kontor samt værelse med egen balkon.

Renoveringen omfatter bl.a.:

Nyt tag med undertag og nye tegl

Nye træ/alu-vinduer og døre fra Rationel

Facadepuds i Skalcem samt netpuds mod øst

Hulmursisolering

Ny kloak- og brøndløsning

Komplet ny el-installation med IHC

Danfoss jordvarmeanlæg med nedgravede slanger i haven

Nye badeværelser og køkken

Sildebensparket i hele 1. sal

Nyetableret tagterrasse

Gennemtænkt indretnings- og farvekoncept udført af **Helberg Design**, Frederikshavn

Beliggenheden er helt i særklasse – med Nordre Skanse som nabo, kort gåafstand til bymidten, Palmestranden og havnen samt kun få minutters kørsel til E45.

Dette er en **sjældent udbudt villa**, hvor beliggenhed, arkitektur, historie og moderne komfort smelter sammen i en boligoplevelse ud over det sædvanlige.

Skal opleves

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Fantastisk udsigt



Køkkenalrum



Køkken



Udsigt fra køkken



Køkkenalrum



Hyggekrog i stue

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Fantastisk terrasse



Forstue med dobbelt glassdør



Forstue



Kontor/værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



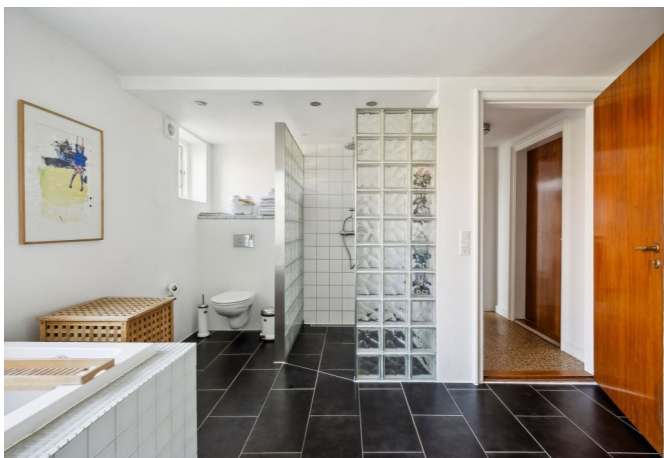
Udsigt



Stueplan - Soveværelse



Stueplan - Vinkælder



Stueplan - Bad



Stueplan - Værelse



Stueplan - Hall

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Stueplan - Værelse



Stueplan - Værelse



Stueplan - Bryggers



Stueplan - Bryggers



Facade



Udsigt

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Set fra Nordre Skanse



Udearealer



Udsigt fra terrasse



Facade



Facade

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Facade



Havehus



Luffoto



Luffoto

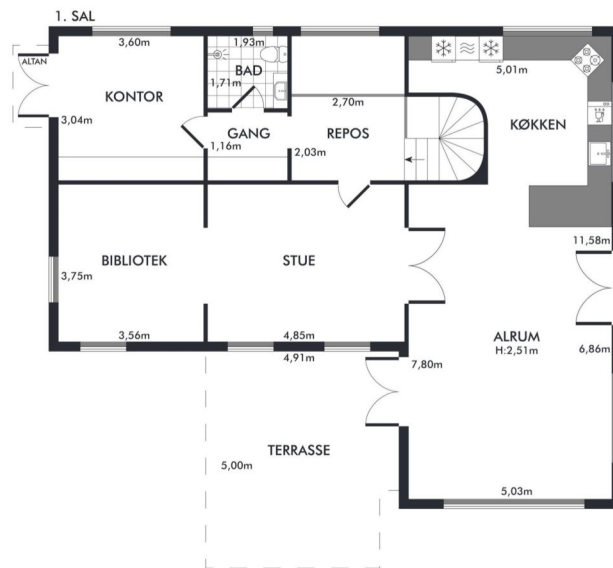


Facade

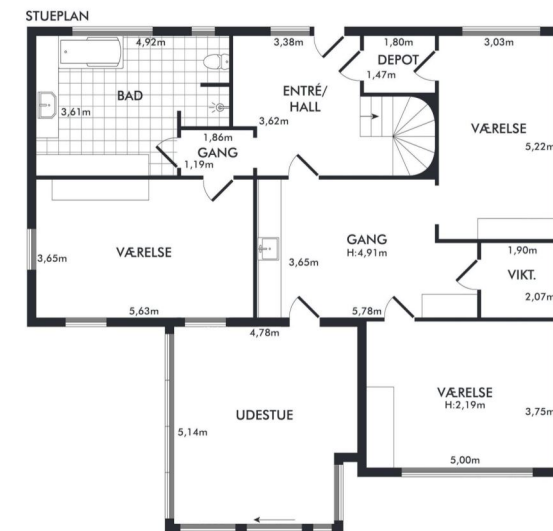
Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 124 e Frederikshavn Bygrunde
BFE-nr.: 5511082
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år: 1949/1973

Arealer*

Grundareal: 1.012 m²
- heraf vej 16 m²
Boligareal i alt: 302 m²

Øvrige arealer:
Garage: 27 m²
Udhus: 8 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.10.1921 Dok om vej mv
31.07.1940 Dok om fredning
03.08.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
13.12.1949 Dok om oversigt mv
16.01.1959 Dok om fredning
25.04.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.137.000 kr.
Grundværdi: 1.497.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.309.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.197.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 11.932,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)
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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Ejendommen er beliggende i byzone, men er undtaget fra områdeklassificering.

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.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.879	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	16.433	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.250
Husforsikring	kr.	8.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.425
Renovation	kr.	2.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	6.547.675
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		46.062			

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.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.849 md./ 418.186 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.248 md./ 338.980 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: Nordre Skanse 44, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 271117-2
Ejerudgift/md.: kr. 3.839

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