

## Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
 Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

#### **STOR FRIHED - Giver mulighed for at sætte sit eget præg**

Når man flytter i lejlighed, er det ofte lig med standardvalg og praktiske materiale løsninger. På Værkergrunden i Frederikshavn er der tænkt i nye baner, hvilket gør, at boligkøberne selv kan få lov til at sætte deres helt eget personlige præg på deres kommende hjem. På Værkergrunden er der sørget for de bedste rammer, hvor alt er klappet og klargjort for den enkelte boligkøber. Med tanken om at køberne selv skal kunne skabe og tilrettelægge sit eget hjem, er der åbnet op for muligheden for selv at kunne tage stilling til indretning og materialevalg. Derfor kan du selv bestemme placering og indretning af køkken, indretning af bad/toilet samt soveværelse og om de ekstra gangarealer skal udnyttes til opbevaring eller et lækkert lille orangeri. Materialevalget er også helt op til dig. Skal der flotte lyse trægulve på som kan reflektere sollyset, eller er du mere til de bløde og lækre gulvtæpper som pryder i modemagasinerne netop lige nu? De eksklusive lejligheder er beliggende centralt i Frederikshavn, med en fantastisk panoramaudsigt over vandet, havnen og byen. "For os er det vigtigt at boligkøberne føler sig hjemme. Derfor får de muligheden for selv at indrette lejlighederne helt efter egen smag og personlige ønsker."

#### **KOMFORT - - Hverdagen skal være ubesværet**

Der er tænkt på alle detaljer i de 10-etagers høje bygninger på Værkergrunden. Det skal være nemt og komfortabelt at bo i lejlighederne. Her skal der leves og nydes. Hvem elsker ikke en hyggelig tur i biografen? Med en topmoderne biograf som udgør stueplanen samt første sal i det nordlige tårn, er der ingen undskyldning for en god filmoplevelse. Under det sydlige tårn er der en god, rummelig parkeringskælder hvortil adgangen sker fra niveauplan. Samtidig er der masser af gæsteparkering på udearealerne omkring bygningerne. Som beboer på Værkergrunden er der rig mulighed for at fejre enhver lejlighed. Fælleshuset kan rumme op til 50 personer, hertil er der selvfølgelig også både køkken og toilet. Desuden er der 3 flotte "hotelværelser" i tilknytning til fælleshuset, der gør det nemt at have besøg langvejs fra.

#### **ENESTÅENDE UDSIGT - Bo i centrum med udsigt til alle verdenshjørner**

Den høje beliggenhed giver en fantastisk udsigt over byen. Dette siger lidt om de velindrettede lejligheder, hvor både udsigt og lysindfald spiller en afgørende rolle for den unikke oplevelse.

### 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: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

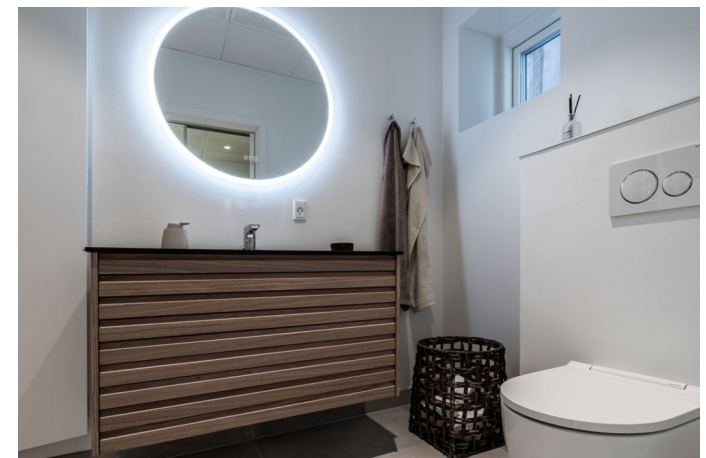
Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



Ilehuset



1 af 3 gæsteværelser/hotelværel



1 af 3 gæsteværelser/hotelvære



Ilehuset

Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

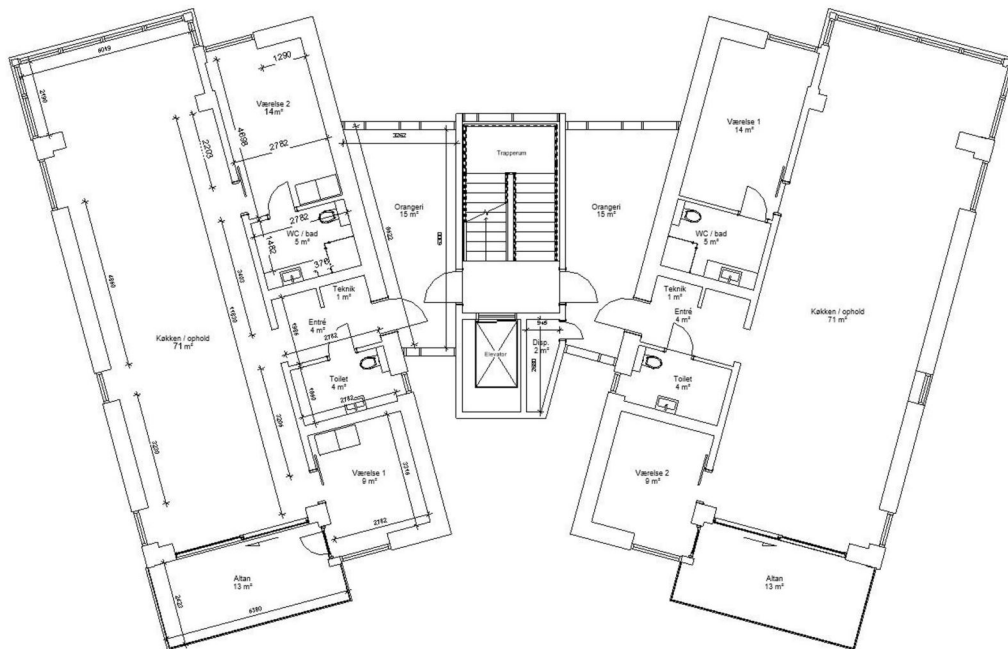
Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

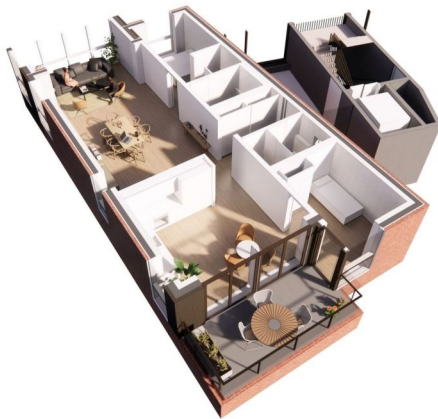
Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026



Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Boligformål
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	83 Frederikshavn Markjorder
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Frederikshavn Vand A/S
Vej:	Offentlig
Kloak:	Frederikshavn Spildevand A/S
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2019
Ejendomsværdi:	3.900.000 kr.
Grundværdi:	200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.120.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### **Arealer\***

Tinglyst areal:	161 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	133 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	28 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	133 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	28 m <sup>2</sup>
- Depot,:	9 m <sup>2</sup>
- "Orangeri"/luftsluse:	19 m <sup>2</sup>

Arealer oplyses ifølge:  
Ejerlejlighedskort

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	25/1600
Tinglyst fordelingstal:	25/1600
Adm. fordelingstal:	25/1600
Sikkerhed til ejerforening:	40.000
I form af:	

### **Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg**

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Køber skal respektere de servitutter som i forbindelse med fx ejerlejligheds opdelingen, udstykningmyndigheds krav måtte blive pålagt ejerlejligheden og/eller moderejendommen

**Grundejerforening:** Vides ikke

## Tilbehør:

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

## Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

## Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 276.200

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Det opvarmede etageareal er 2267+2283 m<sup>2</sup> fordelt på henholdsvis lejligheder og biograf

#### 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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:  
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

Adresse: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.850.000
Grundskyld	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Ejerforening	kr.	23.688	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Miljø- og genbrug	kr.	1.401	I alt	kr.	3.884.950
Rottebekæmpelse	kr.	150			
			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		49.151			

## 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.649 md./ 247.787 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.738 md./ 200.851 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: Ørnevej 4, 2. th., 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: ORNE2SN  
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 30.06.2026

## Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

## Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån til fælleshus	4.000.000	18.12.2020

Uden for købesummen overtager køber ingen gæld, dog bortset fra andel i ejerforeningens gældsforpligtelse.

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

### **Boligareal**

BBR-boligareal i salgsoptillingen er ex. andel af trappeopgang og elevatorareal.

### **Ejerlejligheden sælges uden køkken- og badinventar, gulve, sanitet m.v.**

Ejerlejligheden købes som besigtiget dvs. der overtages en delvis nøglefærdig "rålejlighed", idet køber selv skal levere, montere og betale for alt det ønskede inventar til køkken, bad og garderobe ligesom alle hvidevare, sanitet, gulvbelægning leveres, monteres og betales af køber (alt er udenfor ejerlejlighedens kontantpris).

### **Fotos**

De i salgsoptillingen viste fotos er inspirationsfotos i det køber jf. ovenstående selv skal indrette ejerlejligheden og betale herfor ud over købesummen.

### **Husorden**

Der er udarbejdet husorden for "Ejerforeningen Værkergrunden"

### **Vedtægter**

Der er udarbejdet vedtægter for "Ejerforeningen Værkergrunden"

### **Forurening i byzone:**

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

### **V2 kortlagt**

Matriklen er af Region Nordjylland V2 kortlagt. Det er en forudsætning for realisering af ændret arealanvendelse til boligformål, at Frederikshavn Kommune meddeler en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven, som dokumentation for, at den planlagte ændrede anvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Der henvises iøvrigt til side 21 og 22 i Lokalplan FRE.B.15.01.01.

### **Kabeltv og internet:**

Udgifterne til tv- og internetabonnement er ikke medtaget i ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbydere.

## **Om ny vurderingslov og beskatningsaftale**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).