Dansk Ejendomsmæglerforening

Parallelvej 11, 9900 Frederikshavn • Tlf. 9843 4300
mail@calundan.dk • www.calundan.dk
www.facebook.com/TeamCalundan

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Calundan

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

CALUNDAN

Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Calundan

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

CALUNDAN

Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Calundan

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

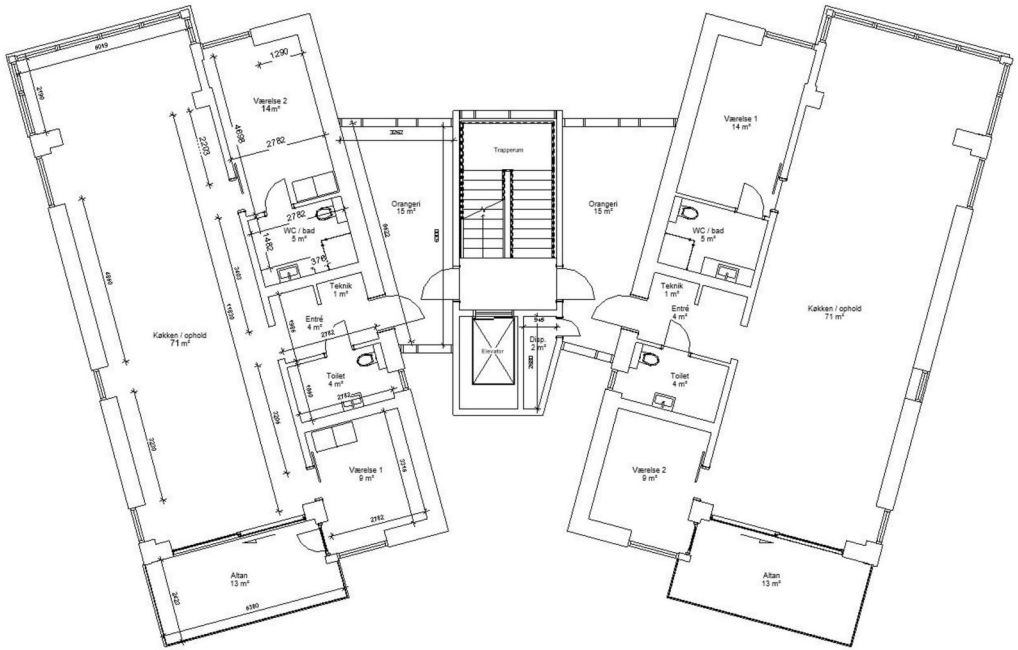
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

CALUNDAN
Ejendomsmægler & Valuar, MDE – uafhængig og lokal

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Boligformål
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	83 Frederikshavn Markjorder
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	6
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.	0
Ejendomsværdi:	4.125.000 kr.
Grundværdi:	200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.300.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	163 m²
heraf boligareal:	134 m²
heraf andre arealer:	29 m²
BBR-boligareal:	151 m²
Øvrige arealer:	26 m²
- Depot:	10 m²
- "Orangeri"/luftsluse:	16 m²

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 salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen 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 respekterer 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

p-plads nr. 18 og 138

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

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 m2 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.830
Grundskyld	kr.	8.000
Ejerforening	kr.	23.688
Miljø- og genbrug	kr.	1.401
Rottebekæmpelse	kr.	150
Ejerudgift i alt 1 år		50.069

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	4.125.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.650
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.161.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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/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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.112 md./ 265.343 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.924 md./ 215.085 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ørnevej 6B, 4. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 4.125.000

Sagsnr.: ORNE4NS
Ejerudgift/md.: kr. 4.172

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:
p-plads nr. 18 og 138

Andre forhold af væsentlig betydning:
Boligareal
BBR-boligareal i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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 forurenet. Lettere forurening er en forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

V2 kortlagt
Matriklen er af Region Nordjylland V2 kortlagt. Det er en forudsætning for realisering af ændret arealanvendelse til boligormål, at Frederikshavn Kommune meddeler en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven, som dokumentation for, at den planlagte ænrede 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 udbyder.

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 salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens 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 salgsopstillingens 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening