

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: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026



Beskrivelse:

Velholdt ende rækkehus på 124 m² heraf bolig 107 m² – indflytningsklart med nymalede vægge og mulighed for hurtig overtagelse

Velkommen til dette særdeles velholdte og indflytningsklare ende rækkehus, som er attraktivt beliggende på en overskuelig grund på 302 m² med et hyggeligt haveafsnit samt solrige, flisebelagte terrasse- og gangarealer. Her får du en bolig, hvor de store forbedringer allerede er foretaget, og hvor de nymalede indvendige vægge giver et lyst og indbydende førstehåndssindtryk.

Boligen har et samlet disponibelt areal på 124 m² og er løbende moderniseret. Blandt forbedringerne kan nævnes nyt køkken (ca. 1998), nyt tag og tagrender (ca. 2014) samt et nyere badeværelse. Resultatet er en bolig, der fremstår velholdt og klar til nye ejere.

Rækkehuset er indrettet med en rummelig entré med klinkegulv samt praktisk bord- og skabs arrangement. Det flotte badeværelse er udført med klinkegulv med gulvvarme, moderne bord arrangement og bruseniche med sammenklappelige glaslåger.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og lyse spisekøkken, som har direkte udgang til en skøn flisebelagt terrasse, hvor sommerens måltider kan nydes under åben himmel. Den rummelige opholdsstue har et stort vinduesparti, som giver et dejligt lysindfald, og herfra er der udgang til en ugeneret, sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

Boligen rummer desuden et godt soveværelse samt to regulære værelser på hver ca. 9 m², som er ideelle som børneværelser, kontor eller hobbyrum. Endvidere findes et praktisk bryggers med god skabsplads og plads til både vaskemaskine og tørretumbler samt et separat teknikrum med blandt andet fjernvarmeinstallation.

Til ejendommen hører et redskabsskur, et overdækket opbevaringsareal samt en træcarport, der giver gode opbevarings- og parkeringsmuligheder.

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: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

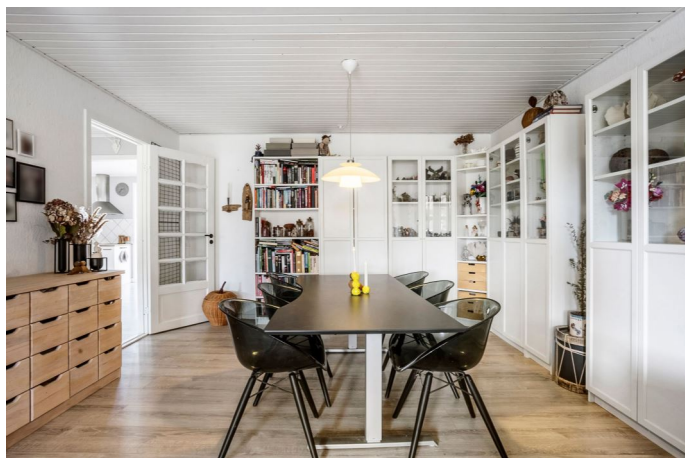
Dato: 27.07.2026



Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026



Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026



Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	33 co Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5520786
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1982/1999

Arealer*

Grundareal:	302 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²

Øvrige arealer:

Der er carport og en del af hovedbygningen er udhus.ca. 15 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.10.1977 lbnr. 925777-80 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 68 Filnavn: 80_B-F_337
Nr. 2 lyst d. 13.07.1979 lbnr. 925778-80 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 68 Filnavn: 80_B-F_337
Nr. 3 lyst d. 21.04.1980 lbnr. 925779-80 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld AKT 80_A-F_338
Nr. 4 lyst d. 07.05.1981 lbnr. 925780-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld AKT 80_Ø-F_292
Nr. 5 lyst d. 22.06.1981 lbnr. 925781-80 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 68 Filnavn: 80_B-F_337

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.080.000 kr.
Grundværdi:	261.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	864.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. årsopgørelse vedr. sælgers varmemeforbrug for 2025 kan oplyses ved henvendelse til
ejendomsmægleren.

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. Der er tidligere udarbejdet tilstandsrapport 21.08 2017.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er
den 11.08 2017 udarbejdet elinstallationsrapport. Der udarbejdes ny når der er køber til ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forerening i byzone:

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

eller

Forerening 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
Forsyningsens prisblad.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

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.

Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen 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.

Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr. 2.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.601
Husforsikring	kr. 4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.525
Skorstensfejning	kr. 550	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 85		kr.	
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.424	I alt		1.217.126
Jordflyningsgebyr	kr. 5	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.254	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 600	bankgarantistillæse mv.		
Grundejerforenings bidrag 2026	kr. 500			

Ejerudgift i alt 1 år

16.176

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 6.568 md./ 78.812 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.323 md./ 63.874 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: 27.07.2026
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

Adresse: Silkeborggade 8, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 080726-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 27.07.2026

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej