

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: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026



Beskrivelse:

Beliggende i den sydlige del af Frederikshavn og i kort afstand til blandt andet skole, dagligvareindkøb og busforbindelser udbydes nu denne velholdte rødstensvilla på 117 m² med tilhørende carport, udhus og overdækket areal.

Villaen er opført i 1985 og er beliggende på en 431 m² stor grund med en særdeles hyggelig og vestvendt terrasse, flisebelagt indkørsel, græsplæne samt enkelte træer, buske og bede, som skaber et hyggeligt og overskueligt uderum.

Boligen indeholder: Soveværelse med skydedørsskabe – Badeværelse med bruseniche samt klinker på både vægge og gulv – Entre – 2 værelser – Bryggers med klinkegulv, bord med vask samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler – Køkken i åben forbindelse med alrum adskilt af halvmur – Lyst alrum med gulv-til-loft-vinduesparti i hele rummets bredde samt hæve-/skydedør med udgang til terrassen. Fra alrummet er der dobbelte glasdøre til opholdsstuen.

Opholdsstuen byder på et skønt lysindfald fra den tilbyggede glaskarnap med foldedøre i glas, som skaber en fin overgang mellem inde- og udeliv og giver direkte adgang til den vestvendte, flisebelagte terrasse. I stuen findes desuden loftindbygget luft-til-luft-varmepumpe samt brændeovn.

Fra terrassen er der adgang til overdækkede arealer velegnet til opbevaring af brænde og haveredskaber samt adgang til redskabsskur og den tilhørende carport.

Ejendommen har en attraktiv størrelse og henvender sig særligt godt til køberen, der ønsker at downsize, til forældre køb eller til omvendt forældre køb, hvor boligen kan danne rammen om en tryk og overskuelig lejesituation for forældre.

Villaen opvarmes med elvarme suppleret af brændeovn samt loftindbygget luft-til-luft-varmepumpe. Ifølge energimærket er loftsrummet over den oprindelige beboelse isoleret med 300 mm mineraluld, mens loftet i tilbygningen skønnes isoleret med 250 mm mineraluld. Vinduerne er jf. energimærket monteret med både trelags- og tolags energiruder.

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: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026



Glaskarnap i stue med udgang til terrasse



Glaskarnap



Glaskarnap



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026



Soveværelse



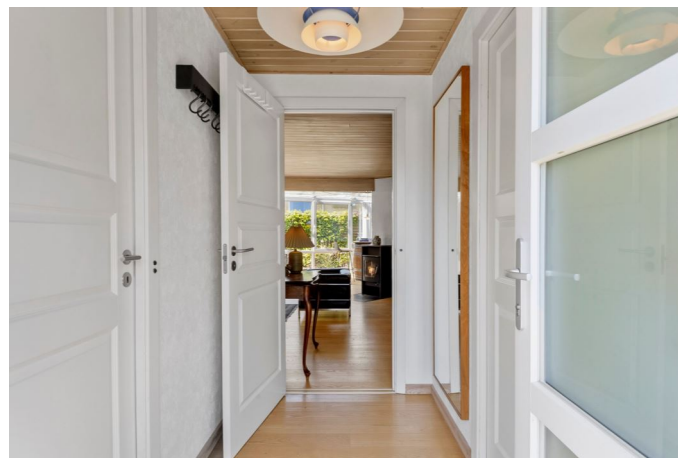
Bryggers



Badeværelse



Værelse



Entre



Hyggelig terrasse

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026



Hyggelig terrasse

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 171 fg Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.: 5516750
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1985/1999

Arealer*

Grundareal: 431 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Carport: 18 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.08.1967 Dok om halvtag mv
31.08.1984 Lokalplan nr. 700-1

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.108.000 kr.
Grundværdi: 289.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 886.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 231.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alm. kogeplade - Ovn - Køleskab med frys - Opvaskemaskine - Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 10.860,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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. Overdækning vest for udhus fremgår ikke på BBR. Køber sørger selv for en registrering.

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.

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.521	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.098	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring	kr.	4.969	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.525
Grundejerforening	kr.	600	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	440	I alt	kr.	1.218.687
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr.	1.254	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr.	600	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Jordflyningsgebyr	kr.	5	bankgarantistillelse mv.		
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.424			
Ejerudgift i alt 1 år		17.021			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.490 md./ 77.875 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.259 md./ 63.107 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: 07.07.2026
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 finansiering.

Adresse: Lisborgvej 7E, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 101120-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 07.07.2026

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	499.336	499.336	511.917	DKK	5	37.625	24,00	5,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lisborgvej 7B-7G

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej