

## 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: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Vestergade 60 - byhuset \*Granly\*, som landskabsarkitekt Knud Bundgaard, kendt fra TV, nu udbyder til salg. Dette charmerende byhus er beliggende på en 403 m<sup>2</sup> stor grund, omhyggeligt anlagt af Bundgaard selv, hvilket giver dig en unik mulighed for at eje et stykke af hans designkunst.

Med små havenicher, flere hyggelige haverum og ældre udhuse - herunder et historisk das, der vidner om husets rige historie - kan du nemt finde et fredeligt hjørne til at nyde tilværelsen. Den vestvendte overdækkede terrasse er perfekt til afslapning på de lange sommeraftener.

Huset fremstår velholdt med delvist netpudset facade, træ/aluvinduer og et flot, sortlakeret ståltag. Den tilhørende garage og sidebygning har fået nyt tagpap, så der er styr på både stil og holdbarhed.

Indvendigt byder \*Granly\* på en veludnyttet planløsning. Fra entreen, med trappe til førstesalen, finder du to soverum, og en hems. I stueplan møder du en kombineret opholds- og spisestue med brændeovn, der skaber en varm atmosfære. Der er åbent ind til et hyggeligt spisekøkken.

Huset har også et nyere bryggers fra 2023 og et stort soveværelse. Badeværelset er opdateret med moderne faciliteter, og sælger oplyser, at der er foretaget efterisolering flere steder, hvilket sikrer et lavt energiforbrug.

Med gåafstand til både Frederikshavn bymidte og det skønne rekreative område Plantagen, får du her det bedste fra begge verdener - bylivets bekvemmeligheder og naturens ro. Dette er en enestående mulighed for at erhverve et hus, der er både historisk og moderne, og hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd.

Der er pt. indgået en udlejningsaftale med Sol og Strand om udlejning

### 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: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



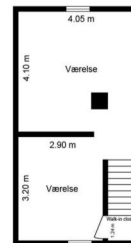
Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026



1. sal



Hems



Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 25 bk Flade, Frederikshavn Jorder  
BFE-nr.: 5520230  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1921

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 590.000 kr.  
Grundværdi: 148.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 472.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 118.400 kr.

### **Arealer\***

Grundareal: 407 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 31 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Kælder: 4 m<sup>2</sup>  
Integreret Garage: 12 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen tinglyste servitutter

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700                      Forbrug: 22,31 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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: 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 D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Forurening i byzone:**

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

### **Arealer:**

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

### **Udlejning:**

Ejendommen er pt udlejet via Sol og Strand. Indgåede udlejningsaftaler skal som udgangspunkt overtages.

### **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.

### **Separatkloakering:**

Ejendommen er beliggende i et område der 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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Adresse: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.625
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	500	I alt	kr.	915.125
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	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.		
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		14.397			

## 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.861 md./ 58.329 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.938 md./ 47.261 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: Vestergade 60, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 120824-3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

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