

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: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026



Beskrivelse:

Velbeliggende ende-række ejerlejlighed med gode muligheder

Her udbydes en 67 m² stor ende-række ejerlejlighed med et godt lysindfald og et spændende potentiale for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på boligen. Lejligheden er ideel som helårsbolig eller en overskuelig bolig for den, der ønsker en mindre ejendom med egen terrasse og adgang til grønne fællesarealer.

Lejligheden indeholder entré/vindfang, fordelingsgang, badeværelse med bruseniche, mindre køkken, soveværelse med udgang til en østvendt terrasse, hyggelig opholdsstue med direkte udgang til havestue/drivhus samt et ekstra værelse, der kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse.

Vinduerne er udført med termoruder, og til ejerlejligheden hører desuden dispositionsret til carport og drivhus, hvilket giver gode opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Der er endvidere brugsret til dele af det velholdte fælles haveanlæg samt adgang til fælles vaske- og cykelrum.

Boligen fremstår med et moderniseringsbehov og trænger til en kærlig hånd, men rummer samtidig gode muligheder for at skabe en tidssvarende og personlig bolig med relativt enkle forbedringer.

Ejerlejligheden sælges som dødsbo og overdrages med de ansvarsfraskrivelser og vilkår, der sædvanligvis er gældende ved handel med dødsbo.

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: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026



Adresse: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

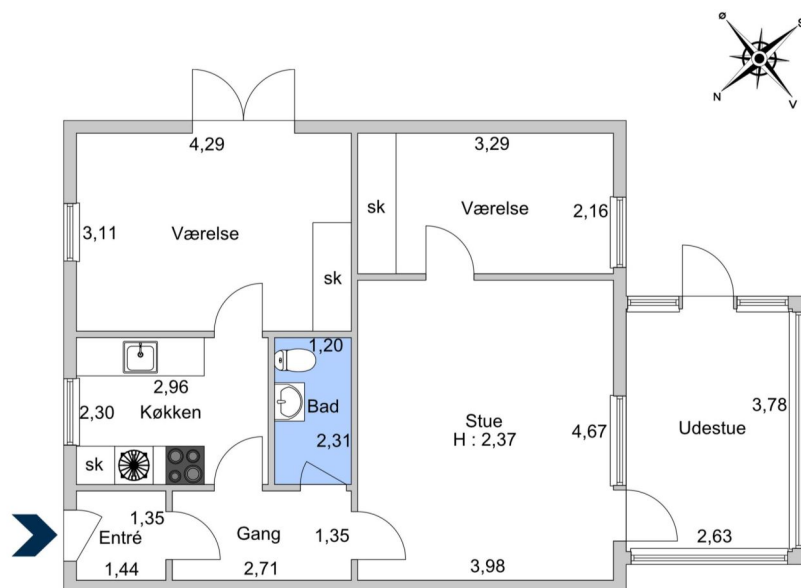
Dato: 20.07.2026



Adresse: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	16 bø Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	401890
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	605.000 kr.
Grundværdi:	223.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	484.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	178.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	67 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	18 m ²
- Carport, brugsret:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

04.07.1963 Dok om oversigt mv
30.01.1964 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv,
05.10.1970 Vedtægter for ejerforening

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der foreligger ikke opgørelse over ejerlejlighedens forbrug af vand, vandaflledning og varme.
Der er ikke opkrævet fællesudgifter i ejerforeningen.
Der er ikke selvstændig elmåler i fællesrum til Koldinggade 41's vaskemaskine. Dette skal udføres ved salg af ejerlejligheden.

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 rødt hus. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er ved gennemgangen konstateret flere ulovlige el installationer.

Energimærkning: Energimærke D. Ejerlejligheden sælges som et dødsbo med dødsbo ansvarsfraskrivelse.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Dødsbo:

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Forurening 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.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der endnu ikke er separatkloakeret.

Ejendomsvurderingslov

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Adresse: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.468	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	2.391	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.400
Renovation	kr.	2.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.275
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	468.675
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		7.459			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.493 md./ 29.917 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.020 md./ 24.235 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: 20.07.2026
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: Koldinggade 41, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 300626-5
Ejerudgift/md.: kr. 622

Dato: 20.07.2026

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.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 20/100

Tinglyst fordelingstal: 20/100

Adm. fordelingstal: 20/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Der foreligger tilstandsrapport og elinstallationsrapport på ejerlejlighed og fælleshus. Kan udleveres ved henvendelse til ejendomsmægleren.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Sælger har brugsret til carport som er opført og betalt af ejer af Kolding gade 41 samt brugsret til drivhus som er opført i forbindelse med ejerlejligheden mod syd.