

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: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

I det attraktive og naturskønne Bangsbostrand, på en lukket villavej og blot ca. 50 meter fra vandet, finder I denne særdeles velholdte gulstenvilla. Ejendommen er opført i 1996 af nuværende ejer og fremstår både solid og indflytningsklar.

Boligen byder på et velindrettet boligareal på 144 m² og suppleres af en stor carport samt et isoleret udhus, som giver gode muligheder for opbevaring. Den brede indkørsel giver rigelig plads til parkering af flere biler og kan samtidig fungere som legeareal for familiens yngste.

Grunden er anlagt med mange flisebelagte terrasse- og gangarealer, mens den resterende del er udført med ralbelægning samt enkelte buske og blomster. Der er således ingen græsplæne og dermed et minimum af havearbejde. Ønskes et mere traditionelt haveareal, kan dette naturligvis etableres.

Villaen er grundmuret og opført med valmet tegltag samt vinduer i vedligeholdelsesvenlige plastrammer, hvilket sikrer, at den udvendige vedligeholdelse holdes på et absolut minimum.

Ifølge ejendommens energimærke, som er i kategori C, er villaen udstyret med et Genvex-ventilationsanlæg, der bidrager til et sundt og behageligt indeklima året rundt. Der er desuden 300 mm isolering i loftrummet, ligesom vinduer, yderdør og terrassedøre er udført med 2-lags energiruder, hvilket er med til at sikre en god energieffektivitet. Gulvvarme i hele boligen sørger for en høj komfort og en jævn varmefordeling i alle rum.

Indvendigt fremstår boligen lys og indbydende med vandskurede vægge og gennemtænkte materialevalg. Soveværelset er indrettet med skydedørgarderobe med elegante glasfronter. Det store badeværelse er udført med bruseniche, klinkegulv og flere flotte, murede detaljer. Derudover findes et gæstebadeværelse, ligeledes med bruseniche.

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: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026

Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken/alrum med kogeø og klinkegulv. Her strømmer lyset ind fra den sydvendte glaskarnap med terrassedør, som giver direkte adgang til en flisebelagt terrasse, der er afskærmet af en havemur. Fra terrassen kan I nyde et kig mod havet mod øst samt det smukke, kuperede og frodige landskab mod vest. Landskabet er en del af den cirka tre kilometer lange kystskrænt, der blev dannet af Yoldia- og Litorinahavet i istiden.

Den nedsænkede opholdsstue adskilles fra køkken/alrummet af en muret halvæg og har klinkegulv samt en sydvendt glaskarnap med terrassedør, som sikrer et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære. Herudover rummer villaen to gode værelser, hvoraf det ene er ca. 10 m² og begge er indrettet med skabe, mens det ene har trægulv.

Endelig byder boligen på en kombineret entré og bryggers, som elegant adskilles af en muret halvæg. Bryggersdelen er indrettet med bord med vask, højskabe samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der adgang til villaens teknikrum, hvor blandt andet Genvex-anlægget er placeret.

Beliggenheden er helt i top. Børnene kan cykle til skole på blot otte minutter. Familien kan nyde en dejlig frokost på Restaurant Møllehuset i Bangsboskoven, som ligger cirka 2,5 km væk. Bangsboskoven byder desuden på rige muligheder for naturoplevelser med skønne gåture, mountainbikespor og motionsløb.

Området tilbyder også Bangsbo Botaniske Have, hvor I om sommeren kan nyde blomsterpragten og de rolige omgivelser, samt Frederikshavn Isstadion for skøjteløb og ishockey. Der er desuden dagligvarebutik i nærheden, så de daglige indkøb klares nemt.

Villaen har samtidig en særdeles god placering i forhold til hovedvejen mod Aalborg, hvilket gør pendling let og bekvem for dem, der arbejder i byen eller ønsker at benytte Aalborgs mange kulturelle og rekreative tilbud.

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Kig mod vandet



Køkken/alrum



Alrum



Alrum



JKE køkken



Kig mod stue

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Stort badeværelse



Stort badeværelse



Soveværelse

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Gæstebadeværelse



Bryggers



Kombineret entre og bryggers



Værelse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Terrasse



Bakkelandskabet mod vest



Adgang til vandet via fredet areal



Facade

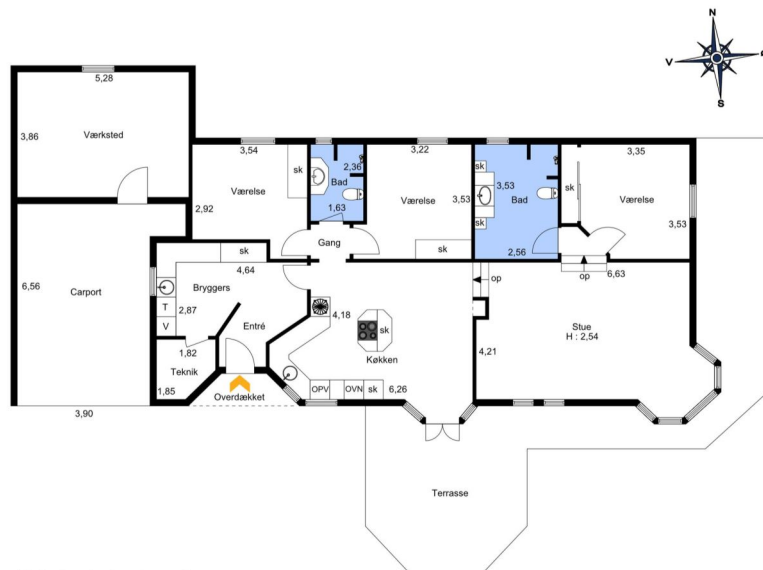


Facade

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 3 I Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.: 7945208
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1996

Arealer*

Grundareal: 663 m²
- heraf vej 48 m²
Boligareal i alt: 144 m²

Øvrige arealer:
Carpot: 23 m²
Udhus: 23 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.07.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vandbeholder mv
10.08.1970 Byplanvedtægt nr. 49
23.02.1976 Dok om vedligeholdelse af græsrabatter

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.482.000 kr.
Grundværdi: 735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.985.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 588.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktion: Thermor - Ovn: Blomberg - Køleskab: Miele - Opvaskmaskine: Hot Point

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 10,92 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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 offentlig/privat/fællesvej.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.127	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	7.879	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	10.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.025
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	2.721.775
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401			
Jordflyningsgebyr	kr.	5	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.767			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.490 md./ 173.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.745 md./ 140.935 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: Bindsbøllsvej 7, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 161225-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.647

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