

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: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Vinkelbygget gulstenvilla beliggende i Bangsbostrand på en 1.118 m² stor grund. Ejendommen er opført i 1985 og rummer et boligareal på 121 m² samt en integreret garage på 26 m².

Boligen indeholder et praktisk bryggers med vask og klinkegulv. Fra køkkenalrummet er der udgang til en delvist overdækket, vestvendt terrasse, som giver gode muligheder for at nyde eftermiddag og aften i solen. Opholdsstuen er indrettet med brændeovn (bemærk: denne skal udskiftes) samt dobbelte glasdøre til alrummet, hvilket skaber en god sammenhæng mellem rummene. Derudover findes spisestue/værelse, soveværelse med skabe og direkte udgang til terrasse, et børneværelse samt badeværelse med bruseniche og el-gulvvarme. Entréen byder velkommen til boligen.

Ejendommen fremstår i vid udstrækning i sin oprindelige stand fra opførelsen, hvilket giver en oplagt mulighed for modernisering og for at sætte sit eget præg på boligen.

Der er ca. 1 minut til den sydgående motorvej, og køretiden til Aalborg er cirka 35 minutter. I nærområdet findes blandt andet Søsportshavnen, Bangsbo Skov, Bangsbostrandskolen, Isstadion samt indkøbsmuligheder, herunder Netto.

Villaen opvarmes med elvarme.

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: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026



Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026



Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026



Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 114 k Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.: 5515728
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1985

Arealer*

Grundareal: 1.118 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Integreret Garage: 26 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.08.1970 Byplanvedtægt nr. 49
03.02.1983 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
28.09.1984 Dok om adgangsbegrænsning mv
29.05.1985 Dok om støjvold mv, Prioritet forud for pantegæld

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.391.000 kr.
Grundværdi: 550.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.112.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.498 Forbrug: 18.187,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

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: 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 F.

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 Forsyningens prisblad.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

Kloakering:

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om



Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026

udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.675	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.250
Husforsikring	kr.	5.783	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.925
Renovation	kr.	2.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.017.175
Rottebekæmpelse	kr.	115			
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		22.015			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.396 md./ 64.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.372 md./ 52.468 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: Sæbyvej 74A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 180326-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

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