

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: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
 Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
 Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Beskrivelse:

Der findes boliger med havudsigt – og så findes der boliger, hvor havet bliver en del af hverdagen. På Vodbindervej 2 får I en sjældent udbudt strandvilla, hvor en helt unik beliggenhed i første række til Kattegat forenes med en arkitektur, der skaber både privatliv, hyggelige uderum og en fantastisk sammenhæng mellem hus, have og hav.

Boligen er opført som tre forskudte bygningsafsnit + en udhusbygning, der tilsammen danner et charmerende og harmonisk anlæg. Arkitekturen skaber naturlige lækroge, et hyggeligt gårdmiljø med markise og flere terrasser, så solen kan følges dagen igennem. Samtidig giver indretningen en naturlig opdeling mellem opholdsafdeling, soveafdeling og de praktiske rum – en løsning, der både er funktionel og særdeles stemningsfuld.

Allerede ved ankomsten opleves ejendommens kvalitet. Den flisebelagte indkørsel fører frem til den rummelige dobbeltcarport med integreret udhus og giver samtidig ekstra parkeringsplads til både familie og gæster. Mod vest ligger det lukkede gårdmiljø, hvor aftensolen og kigget mod bakkelandskabet kan nydes i fredelige og ugenerede omgivelser. Her inviterer de solrige terrassearealer til lange sommeraftener, hyggelige middage og afslapning med udsigt over den velholdte have.

Græsarealer mod både syd og øst giver god plads til leg og ophold, mens den smukke hvide havemur omslutter størstedelen af grunden og skaber en elegant ramme om ejendommen.

På husets østside åbner ejendommen sig mod det, der gør Vodbindervej 2 helt unik. Her ligger stranden ganske få skridt fra terrassen, og panoramaudsigten over Kattegat bliver et levende maleri, der ændrer sig med vind, vejr og årstid. Morgenkaffen nydes med solen over havet, mens aftenene byder på bølgenes rolige brusen og en udsigt, som de færreste får mulighed for at kalde deres egen.

Villaen er oprindeligt opført i 1880 og er gennem årene nænsomt moderniseret og udbygget, så den i dag fremstår som en velholdt og indbydende bolig med respekt for husets historie.

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: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026

Indenfor byder boligen velkommen i entréen med trappe til førstesalen som rummer 2 værelser og et repos. Den oprindelige del af huset rummer endvidere kontor, gæstebadeværelse og en hyggelig opholdsstue med brændeovn, trægulv, synlige bjælker, direkte udgang til den østvendte terrasse samt dobbelt glasdør til køkken/alrum.

Boligens naturlige samlingspunkt er køkken/alrummet, hvor de store vinduespartier trækker lyset og havudsigten helt ind i boligen. Her er loft til kip og god plads til både hverdagens samvær og festlige sammenkomster, og terrassen bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummene.

Den nyere bygningsdel rummer et stort soveværelse med gode skabe, en formidabel udsigt via det brede vinduesparti, udgang til terrassen samt loft til kip. Fra soveværelset er der direkte adgang til et rummeligt badeværelse med bruseniche, gulvvarme og ligeledes med loft til kip.

Den fjerde bygningsdel udgør en separat udhusafdeling på 44 m², som er integreret i ejendommens samlede arkitektur. Her findes bryggers, depot, gang, to disponible rum samt et lille kælderareal indrettet med værksted, der giver særdeles gode opbevarings- og anvendelsesmuligheder. Bygningsafsnittet er registreret som udhus og indgår derfor ikke i boligarealet, men tilfører ejendommen en stor praktisk værdi i hverdagen.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og moderniseret med blandt andet nyt tag på hovedhuset, udskiftning af vinduer – senest mod havsiden i 2021 – solcelleanlæg, elbillader samt en række øvrige forbedringer, som gør boligen både tidssvarende og energieffektiv.

Vodbindervej 2 er ikke blot en bolig – det er en livsstil. Kombinationen af den helt enestående beliggenhed direkte ved stranden, de smukt disponerende bygningsafsnit, det hyggelige gårdrum og de velanlagte udearealer skaber en ejendom, som sjældent udbydes.

Her får I en bolig, hvor hver eneste dag byder på nærhed til havet, naturen og roen!

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Strand lige uden for døren



Facade set fra vandsiden



Facade set fra vandsiden



Set fra øst med Frederikshavn Havn i horisonten



Udsigtsterrasse



Udsigtsterrasse

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Vidunderlig udsigt fra køkkenalrum



Køkken



Køkken



Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Opholdsstue



Soveværelse med udsigt



Badeværelse ved soveværelse



Kontor/værelse



Gæstebadeværelse



Værelse 1. sal

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Værelse 1. sal



Hobbyrum/legerum/magasin i udhus



Lækker vestvendt terrasse



Østvendt terrasse



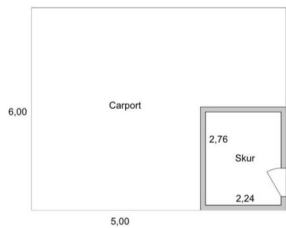
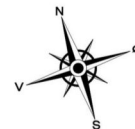
Facade set fra øst

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

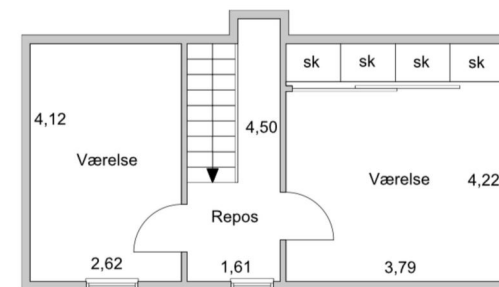
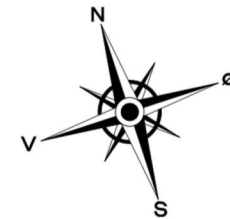
Dato: 10.07.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal

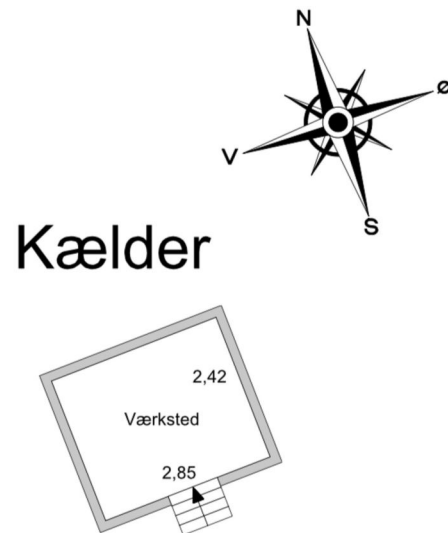


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	117 c Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5515743
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1880/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.024.000 kr.
Grundværdi:	1.463.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.170.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.050 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	45 m ²
Udhus:	44 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

01.09.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
10.08.1970 Byplanvedtægt nr. 49
02.12.1982 Dok om vej mv,

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Frithængende emhætte - Komfur (AEG) - Ovn/mikroovn (Blomberg) - Køleskab (Miele) - Opvaskemaskine (Miele) - Vaskemaskine (AEG) - Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 19,33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Ejendommen er beliggende i byzone, men er undtaget fra områdeklassificering.

Arealer:

De oplyste bygningsarealer er baseret på oplysninger fra BBR-meddelelsen. Sælger oplyser, at det sammenbyggede udhus på 44 m² ikke er registreret eller godkendt som boligareal. Køber gøres opmærksom på, at arealet overtages som beset og forefindes, og at eventuel myndighedsgodkendelse til ændret anvendelse eller medregning som boligareal alene er købers ansvar og risiko.

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 ved privat/fællesvej. Sælger oplyser, at vejens brugere efter behov bidrager økonomisk til snerydning og vedligeholdelse af vejen. Der står pt. ca. kr. 8.000 på vejens fælles konto. Udgiften i ejerudgifterne er således alene et skønnet beløb.

Kloak:

Ejendommen er beliggende i et område, der er spildevandskloakeret, hvilket betyder, at der alene afledes spildevand til kloaksystemet. Sælger oplyser, at der er etableret faskine ved soveværelset og ved postkassen, mens øvrigt regnvand fra bygningerne ledes ud på terræn.

Brændeovn:

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

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.850.000
Grundskyld	kr. 15.683	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr. 8.229	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.475
Skorstensfejning	kr. 441	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 146	I alt	kr.	6.891.725
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.398			
Jordflyningsgebyr	kr. 5	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 588	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.230	bankgarantistillelse mv.		
Skønnet til vejvedligeholdelse mv.	kr. 600			
Ejerudgift i alt 1 år	40.658			

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/nettoydelser 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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.076 md./ 444.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.056 md./ 360.676 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: 10.07.2026
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: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 180526-1
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 10.07.2026

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