

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026



## En sjældent udbudt strandvilla med Kattegat og stranden som nærmeste nabo

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 aftenen og kigget mod bakkelandskabet kan nydes i fredelige og ugenærede 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 bølgernes 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.##

Indenfor byder boligen velkommen i entréen med trappe til førstesalen som rummer 2

### 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.

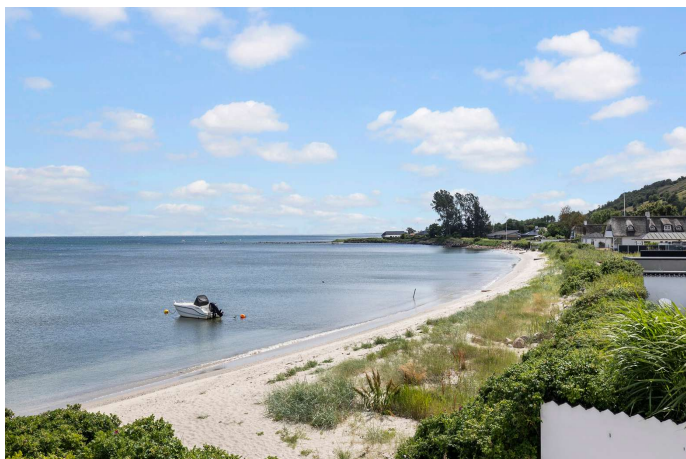
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026



Strand lige uden for døren



Facade set fra vandsiden



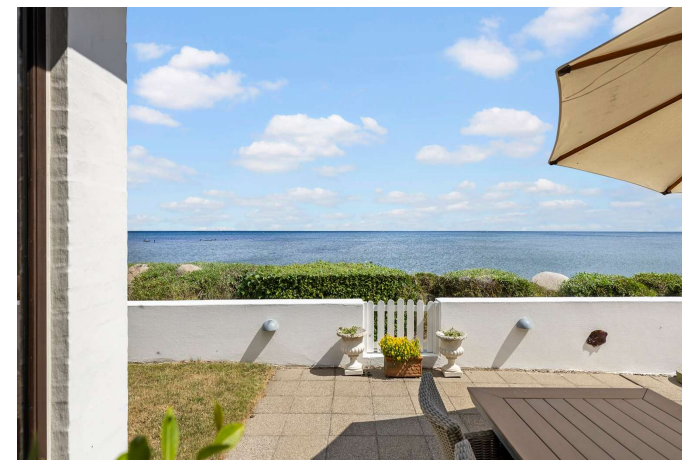
Facade set fra vandsiden



Set fra øst med Frederikshavn Havn i horisonten



Udsigtsterrasse



Udsigtsterrasse

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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.

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

Dato: 10.07.2026



Opholdsstue



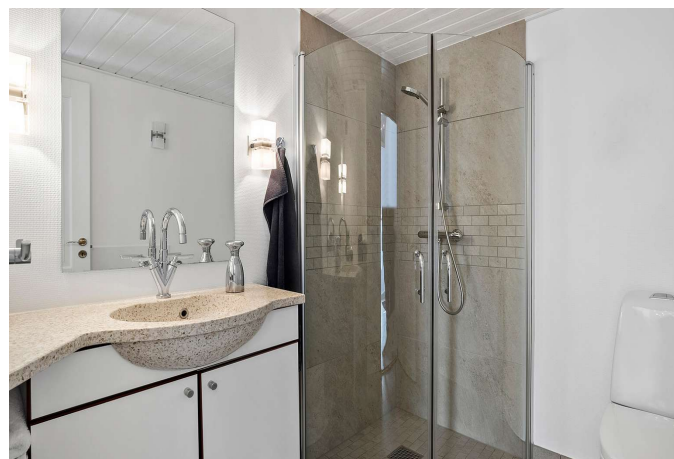
Soveværelse med udsigt



Badeværelse ved soveværelse



Kontor/værelse



Gæstebadeværelse



Værelse 1. sal

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026



Værelse 1. sal



Hobbyrum/legerum/magasin i udhus



Lækker vestvendt terrasse

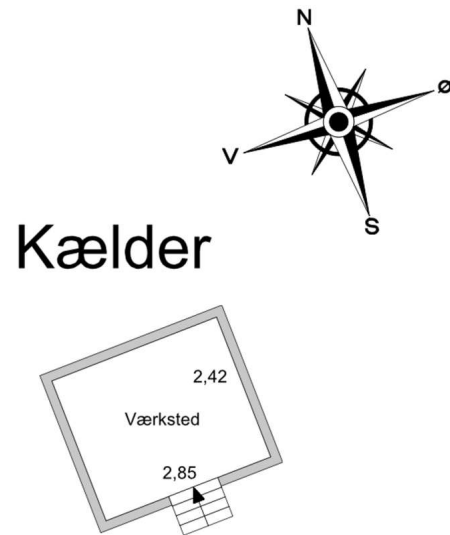


Østvendt terrasse



Facade set fra øst





Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:  
Må benyttes til:  
Kommune:  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Zonestatus:  
Vej:  
Opført/ombygget år:

Villa

5515743

1880/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.050 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 44 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 45 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vodbindervej 2, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr.

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

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 10.250  
kr. 10.250

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 0

**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.

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen