

Salgsopstilling

Formulærens 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: Marinus Bødgers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

Er I på udkig efter en villa, hvor I drømmer om at bo tæt ved vandet og i en arkitektonisk anderledes og spændende villa, så bør I kigge nærmere på Marinus Bødgers Vej 20. Denne villa, der blev opført i 1980, er tegnet af den anerkendte arkitekt Uffe Mayntzhusen. I tæt samarbejde med arkitekten har den nuværende ejer valgt utraditionelle løsninger, både udvendigt og indvendigt. Villaaen er blandt andet opført med en forskudt tagkonstruktion, murede gavle og et flot rødt vingetegltag. Indvendigt er villaen grundmuret, og flere opholdsrum har loft til kip, hvilket skaber en særlig rummelighed og lys.

Indretningen rummer et praktisk bryggers med bord og vask. Der er tre børneværelser, alle med faste skabe, samt et badeværelse med bruseniche, klinkegulv og el-gulvvarme. Fra fordelingsgangen er der adgang til et køkkenalrum, der er i delvis åben forbindelse med opholdsstuen, hvor der er trægulv og loft til kip. Fra alrummet er der udgang til en østvendt morgenterrasse, som delvis er overdækket og er afskærmet af en terrassemur og giver en privat og hyggelig atmosfære, perfekt sted til at nyde morgenkaffen.

Opholdsstuen er lys og indbydende med trægulv, loft til kip og store vestvendte vinduespartier, som sikrer et dejligt lysindfald. Fra stuen er åben adgang en nedsænket stue med indbygget brændeovnsindsats, klinkegulv med gulvvarme og loft til kip. Fra den nedsænket stue er der udgang til en stor, vestvendt og ugeneret flisebelagt terrasse via en hævesænke dør.

Villaaen byder desuden på en stor entre med klinkegulv og gulvvarme samt loft til kip, som giver en imponerende velkomst. Soveværelset er rummeligt og har skabe samt direkte adgang til et stort og lækkert badeværelse med væghængt toilet, spabad, klinkegulv med el-gulvvarme og en bruseniche med glaslåger.

Grunden er på 701 m², og ud over gode parkeringsforhold på grunden finder I også en muret garage-/udhusbygning på 31 m² samt et drivhus med fast bund. Haven er dejlig privat og fyldt med et væld af rododendron, hvilket gør den særligt dejlig at opholde sig i om sommeren.

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.

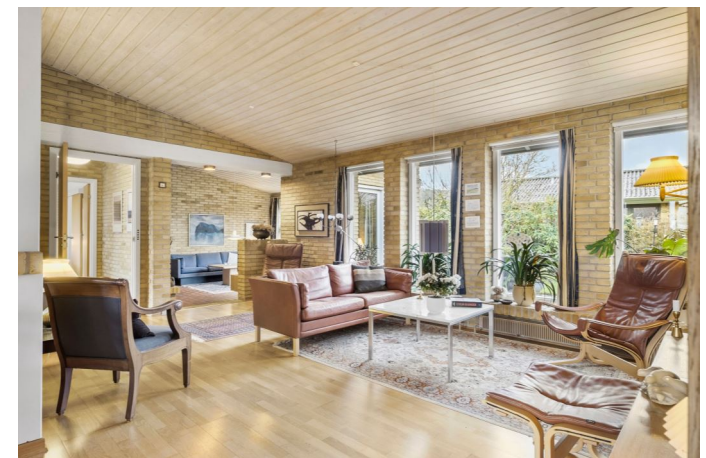
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Marinus Bødgers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026



Adresse: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026



Adresse: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026



Adresse: Marinus Bødgers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

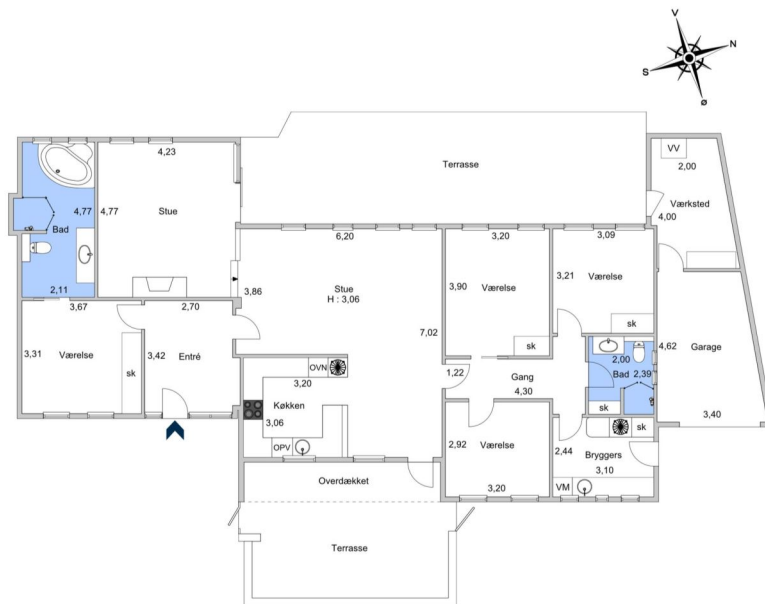
Dato: 30.06.2026



Adresse: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026



Adresse: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	119 g Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5515769
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.12.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
10.08.1970 Byplanvedtægt nr. 49
14.02.1979 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 1 lyst d. 11.12.1963 lbnr. 921456-80 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 80_V-F_250
Nr. 2 lyst d. 10.08.1970 lbnr. 921457-80 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 49 Filnavn: 80_B-F_358
Nr. 3 lyst d. 14.02.1979 lbnr. 921458-80 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.304.000 kr.
Grundværdi:	640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.843.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	648.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Marinus Bødgers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er 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 afhængigt 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.

Separatkloakering:

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

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. Afgørelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, uanset om det måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovnsindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter selv en skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnsindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagedesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 17,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften beregnet i energimærket er fordelt på:
Fjernvarme kr. 18.800 - 17,67 MWh
El til opvarmning (el-gulvvarme badeværelser) kr. 3.200 - 1.234 kWh

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtigt 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	8.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.711	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.875
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	506	I alt	kr.	2.677.875
Rottebekæmpelse	kr.	250			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflyningsgebyr	kr.	6	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.080			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.236 md./ 170.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.539 md./ 138.465 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: Marinus Bødkers Vej 20, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 210125-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

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