

## 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: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Beliggende i den sydlige del af Frederikshavn i det attraktive og naturskønne Bangsbostrand udbydes nu denne velholdte etplansvilla tæt på vandet.

Villaen er opført i 2001 med valmede gavle og betontagsten. Boligen rummer et velindrettet boligareal på 135 m<sup>2</sup> og suppleres af en integreret carport på ca. 26 m<sup>2</sup>. Herfra er der direkte adgang til både bryggerset og et integreret udhus på ca. 19 m<sup>2</sup> med god opbevaringsplads.

Fra den store sydvestvendte terrasse kan I nyde en smuk udsigt til et kuperet og frodigt landskab, der rejser sig mod vest. Landskabet er en del af den cirka 3 km lange kystskrænt, som blev dannet af Yoldia- og Litorinahavet under istiden. Grunden udgør 1.427 m<sup>2</sup> og fremstår overskuelig og nem at vedligeholde med primært græsplæne samt flisebelagte indkørsels-, terrasse- og gangarealer.

Boligen indeholder: Bryggers med klinkegulv med gulvvarme og vask – Køkken/alrum med udgang til en skøn sydvestvendt, flisebelagt terrasse afskærmet af havemur – Halvmur mellem køkkenet og alrum samt dobbelt glasdør til opholds- og spisestue – Praktisk viktualierum med adgang fra køkkenet – Lys opholds- og spisestue med hjørnevinduesparti mod øst og syd, som giver et dejligt lysindfald samt kig til vandet. Her findes også brændeovn (skal udskiftes) – To værelser, hvoraf det ene har gulv-til-loft skydedørsgarderobe – Soveværelse med gulv-til-loft skydedørsgarderobe og udgang til flisebelagt morgenterrasse – Badeværelse med gulvvarme, klinkegulv og bruseniche – Entré med klinkegulv med gulvvarme.

Inden for kort afstand ligger Neppens Havn, Frederikshavn Marina og indkøbsmuligheder, bl.a. Netto. I Bangsboskoven kan naturen nydes året rundt og her ligger også den hyggelige Restaurant Møllehuset, som er oplagt til en god frokost.

Området byder desuden på mange attraktive faciliteter, herunder Bangsbo Botaniske Have med smukke omgivelser samt Frederikshavn Isstadion for sports- og fritidsaktiviteter.

### 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: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026



Udsigt fra stue



Opholdsstue



Spisestueafsnit med brændeovn



Opholds- og spisestue



Opholds- og spisestue



Køkken

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026



Alrum



Alrum



Badeværelse



Kontor/værelse



Soveværelse



Entre

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026



Værelse



Bryggers



Kig mod bakkerne



Østvendt terrasse



Kig fra grunden



Facade

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026



Sydvestvendt terrasse



Facade set fra haven



Beliggende tæt på adgang til vandkanten



Kig mod nord fra vandkanten



Kig mod syd fra vandkanten



Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 9 b Bangsbo, Frederikshavn Jorder  
BFE-nr.: 5514885  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2001

### **Arealer\***

Grundareal: 1.427 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Integreret Carport: 26 m<sup>2</sup>  
Integreret Udhus: 19 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

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

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

04.10.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
06.05.1969 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld  
10.08.1970 Byplanvedtægt nr. 49

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.619.000 kr.  
Grundværdi: 1.012.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.095.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 809.600 kr.

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

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

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.686	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.350.000
Grundskyld	kr.	13.411	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.975
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	2.375.725
Rottebekæmpelse	kr.	139			
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		34.257			

## 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.631 md./ 151.572 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.238 md./ 122.853 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: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 240426-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

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

## **Andre forhold af væsentlig betydning:**

### **Forurening i byzone:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er en forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

### **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.

### **Separatkloakering:**

Ejendommen er beliggende i et område som er spildevandskloakeret.

## **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

### **Ang. ejendommens brændeovn:**

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