

## 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: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Skønt beliggende i det attraktive Bangsbostrand og med kun 50 meter til den hyggelige Neppens Havn, havet og de gamle kåser finder I denne villa som er bygget i 1986 og sidenhen tilbygget i 1995.

Villaen er opført med et flot rødt tegl, murede gavle med gesimser, sprossevinduer (de fleste udskiftet) og i stueetage er villaen grundmuret og med vandskuret vægge.

Villaen, som er anlagt på en 625 m<sup>2</sup> stor grund med en nem hyggelig lille have, er med et boligareal på i alt 191 m<sup>2</sup> + carport og redskabsrum.

Villaen indeholder: Køkken/alrum med klinkegulv og udgang til have - Dobbelt stue med brændeovn, trægulv og udgang flisebelagt terrasse - Mindre stue med trægulv - Soveværelse med trægulv, faste skabe og udgang til flisebelagt terrasse - Badeværelse med bruseniche, klinkegulv samt hvide vandskuret vægge - Entre med trappe til 1. sal - Bryggers med vask og bordplads.

1. sal indeholder: Værelse/stue med fantastisk udsigt til Neppens Havn og havet - Badeværelse med badekar og fliser på vægge - Skabsgang - 2 børneværelser.

Fra villaen tager det under 5 minutter at nå motorvejen, som går videre til Aalborg og desuden ligger bl.a. Bangsbostrand Skole, indkøbsmuligheder, Bangsboskoven m.v. også lige i nærheden.

### 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: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

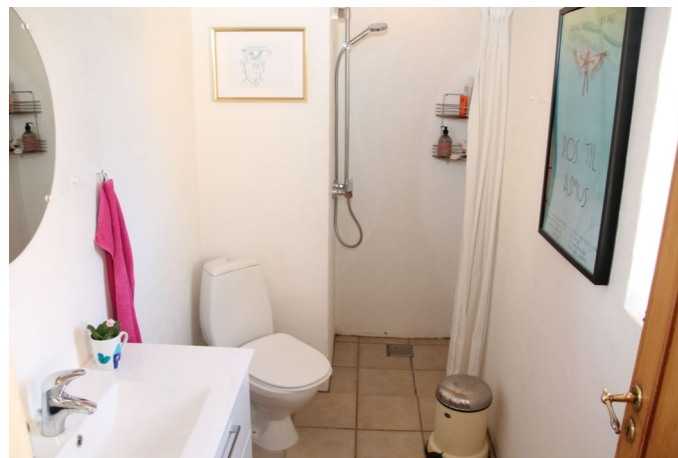
Dato: 30.06.2026



Adresse: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

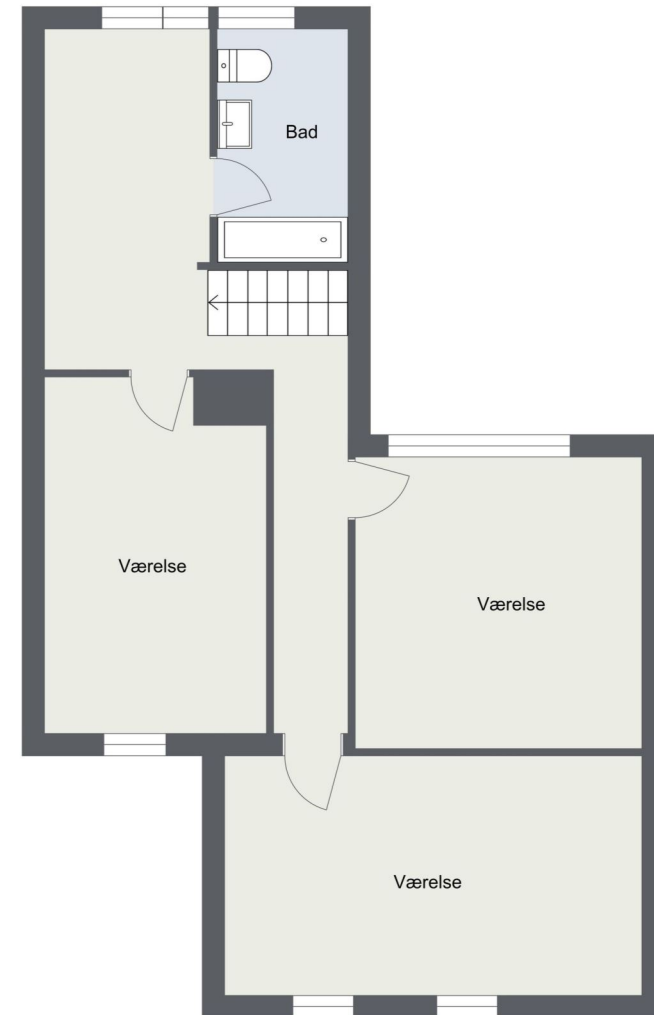
Dato: 30.06.2026



Adresse: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

Dato: 30.06.2026



Adresse: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 175 cb Bangsbo, Frederikshavn Jorder  
BFE-nr.: 5517065  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1986/1995

### **Arealer\***

Grundareal: 625 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 191 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 77 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Carpot: 26 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:

12.12.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
17.12.1968 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.097.000 kr.  
Grundværdi: 1.027.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.477.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 821.600 kr.

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk kogeplade - Emhætte - Opvaskemaskine - Amerikaner køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.636	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	11.009	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	4.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.325
Renovation	kr.	2.112	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	356	I alt	kr.	2.824.575
Rottebekæmpelse	kr.	104			
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.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.505			

## 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.026 md./ 180.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.179 md./ 146.148 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: Vigen 1, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 260821-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.709

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	436.024	470.495	439.220	DKK	-0,17	55.716	8,25	0,54	28.129		Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej