

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: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Beskrivelse:

Beliggende i den sydlige del af Frederikshavn i Bangsbostrand, hvorfra der er kort afstand til en række af hverdagens faciliteter. Bangsbostrand Skole kan nås på ca. 2 minutter på cykel, mens daginstitution, indkøbsmuligheder og busforbindelser ligeledes findes i nærområdet.

For den, der sætter pris på natur og friluftsliv, er der samtidig nem adgang til de grønne omgivelser omkring Bangsbo Skov, som byder på gode muligheder for gåture og friluftsliv samt mulighed for et besøg på Restaurant Møllehuset. Frederikshavn bymidte med butikker, caféer, restauranter og øvrige byfaciliteter ligger ca. 2 km fra ejendommen.

Villaen har et boligareal på 161 m² og indeholder en stor og rummelig entré, gæstetoilet, stort bryggers med klinkegulv, soveværelse med skabe, to værelser med skabe, fordelingsgang, badeværelse med badekar, køkken med hvide fronter, køkkenø med vask og kogeplade samt god spiseplads. Hertil kommer en stor opholdsstue med et godt lysindfald fra de store vinduespartier, muret åben pejs og udgang til overdækket terrasse samt yderligere et stort værelse, der kan anvendes som børne- eller soveværelse.

Grunden udgør 869 m² og er primært udlagt med græsplæne og med en lukket og ugeneret have. Via den flisebelagte indkørsel er der adgang til den 24 m² store carport.

Bortset fra køkkenet fremstår boligen i vid udstrækning i sin oprindelige indvendige stand fra opførelsen i 1971. Ejendommen giver derfor mulighed for modernisering og indretning efter egne ønsker og behov.

Villaen opvarmes med fjernvarme.

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: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Køkken



Køkken



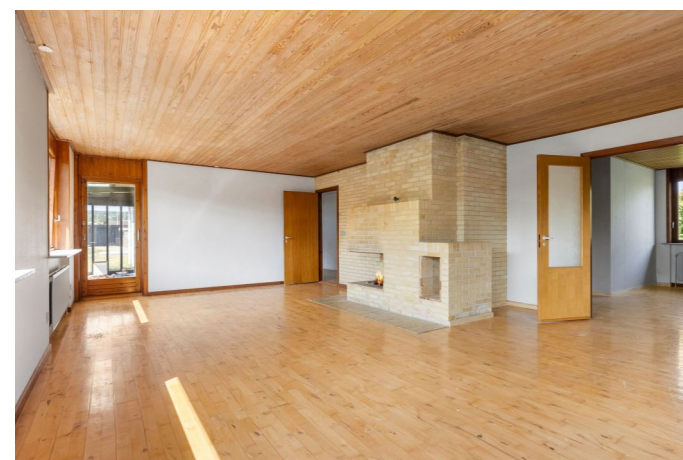
Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

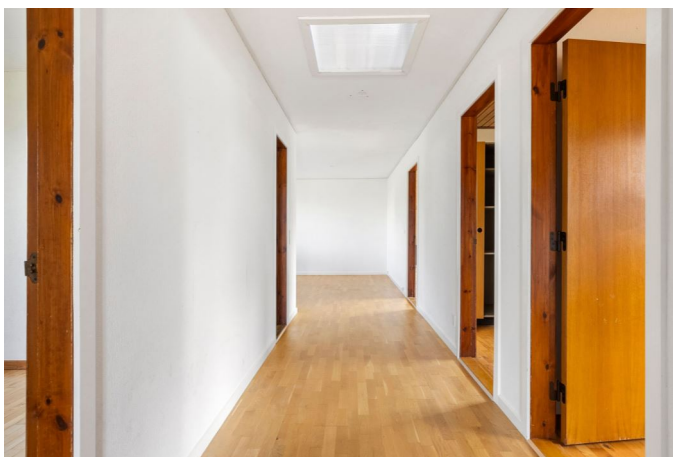
Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Børne- eller soveværelse



Fordelingsgang



Soveværelse



Entre



Børneværelse



Børneværelse

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Badeværelse



Gæstetoilet



Bryggers



Carport



Lukket have



Set fra haven

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Overdækket terrasse

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	1 cd Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5514613
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.154.000 kr.
Grundværdi:	358.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	923.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	286.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

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

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Skur i bunden af haven er saneringsmoden og ikke registreret på BBR. Køber sørger selv for nedrivning eller registrering.

Forsikringssag

Der er en igangværende forsikringssag omkring en rørskade ved badeværelse.

Udlejning:

Sælger oplyser, at sælger udelukkende har benyttet ejendommen til udlejning. Ejendommen overtages fri for lejere.

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 skal være separatkloakeret senest den 01.12.2026. Sælger oplyser at sælger til kommunen indberetter at regnvand fra tag og carport er ført til faskiner

Adresse: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Miljø- og genbrugsafgift
Jordflyningsgebyr
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge
Genbrug 240 L - 3. uge

kr. 4.708
kr. 3.838
kr. 7.546
kr. 132
kr. 1.398
kr. 5
kr. 1.230
kr. 588

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået

kr. 1.085.000
kr. 9.000
kr. 4.225
kr. 10.000
kr. 1.108.225

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

19.446

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/nettoydelse 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.944 md./ 71.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.817 md./ 57.801 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: 17.08.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: Chr Kongsbaks Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 300626-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 17.08.2026

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