

## 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: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Beliggende i første række til havet finder I denne helt særlige ejendom på Saltebakken 46A – et hjem for jer, der drømmer om at bo i vandkanten og vågne op hver dag til en enestående udsigt over havet. Her får I første parket til naturens skiften, smukke solopgange og et levende kig mod horisonten, hvor havnens liv og forbigående skibe skaber stemning, måske særligt ved sol op og nedgang. Fra førstsalens vinduer og velux-altaner tilmed også vue over Pikkerbakken.

Placeringen er ganske unik. Inden for cirka 300 meter ligger både Søsportshavnen og den hyggelige Neppen's Havn med tre bådebroer samt et dejligt træterrassmiljø med borde og bænke. For de friske er der desuden rig mulighed for en dukkert året rundt. Samtidig er beliggenheden både naturskøn og praktisk, da skole, daginstitution, indkøb, isstadion, Bangsbo Skoven og offentlig transport findes inden for cirka 1.000 meter.

Europavejen nåes på få minutter, og turen til Aalborg klares på omtrent 35 minutter.

Villaen rummer et boligareal på 185 m<sup>2</sup> og hvoraf det toværelses annekts udgør 29 m<sup>2</sup>.

Sidstnævnte er med eget bad og toilet med gulvvarme. Annekset har som garage og bryggers listetækket tag. Annekset er ideelt til større børn, overnattende gæster eller hobbyaktiviteter. Hertil kommer to garager på henholdsvis 32 m<sup>2</sup> og 17 m<sup>2</sup>. Både villa og annekts opvarmes med fjernvarme, og villaens tag blev afrenset og malet i 2022.

Stueplan byder på et indbydende køkken-alrum, der er delvist adskilt af en halvmur. Fra køkkenet er der via en terrassedør med sprosser direkte udgang til den østvendte, overdækkede udsigtsterrasse. Alrummet har ligeledes adgang til terrassen gennem et stort glasfoldedørparti, som på smukkeste vis lukker udsigten ind og skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv. Her kan I nyde morgenens solopgang over vandet og aftenens stemningsfulde lys fra havnen. Opholdsstuen ligger i åben forbindelse med alrummet og har (ældre) brændeovn. Derudover rummer stueplan en god entré med klinkegulv og trappe til førstesalen, et pænt gæstetoilet samt et funktionelt bryggers også med klinkegulv, der er skråloft, bord med vask, vaskemaskine og udgang til en lukket solgård og haven.

### 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: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026

---

På førstesalen finder I et lyst badeværelse med bruseniche, klinkegulv og et praktisk ovenlys vindue, der sikrer et dejligt dagslys. Herudover er der et stort soveværelse med loft til kip og et imponerende gavlvindue i hele rummets bredde, næsten ført op i kip. Hver eneste morgen vågner I her op til en uspoleret udsigt over vandet og Frederikshavn Havn. Et ekstra værelse fuldender etagen. Hele førstesalen er nyligt blevet løftet af nye Velux vinduer, hvoraf 2 er de såkaldte cabrio—altan løsninger; her anbragt strategisk over skylight til stueetagen.

Gavlen mod øst er i samme ombæring ultimo 2025, skiftet til brandsikret og vedligeholdelsesvenlige materialer af dygtig lokal tømrermester.

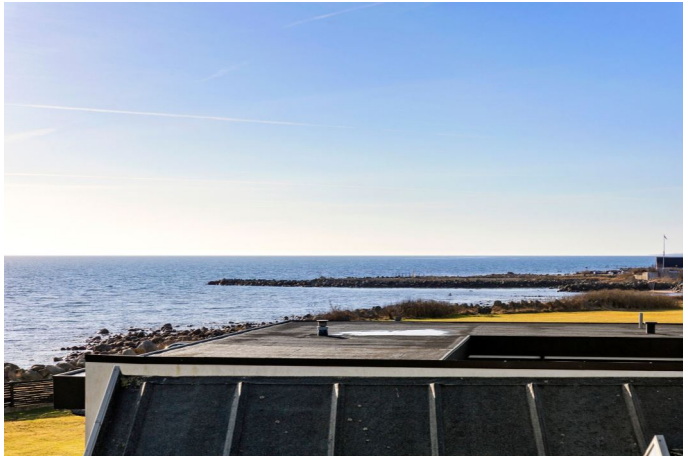
Grunden udgør i alt 878 m<sup>2</sup> og er fordelt på to matrikler, hvoraf matr.nr. 169p er på 701 m<sup>2</sup>, og matr.nr. 169av udgør 177 m<sup>2</sup>

Ønsker I en fleksibel løsning, kan ejendommen også anvendes som feriebolig, da der forventes mulighed for at opnå flexboligtilladelse.

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



Fantastisk kig fra 1. sal



Udsigt fra terrasse



Set fra venstre - Garage, anneks og facade



Kig mod bakkerne



Kig mod havnen



Kig fra stue

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



Køkken



Udgang til terrasse fra køkken



Spiseplads i køkken med en 1. classes udsigt



Trappe til 1. sal



Gæstetoilet



Bryggers

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



1. sal - Soveværelse/værelse/stue



1. sal - 2 Velux Cabrio tagaltaner



1. sal - 2 Velux Cabrio tagaltaner



1. sal - Vidunderlig udsigt



1. sal - Værelse med Velux tagvindue



1. sal - Badeværelse

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



Anneks - Værelse i anneks



Anneks - Badeværelse



Udsigt



Udsigt



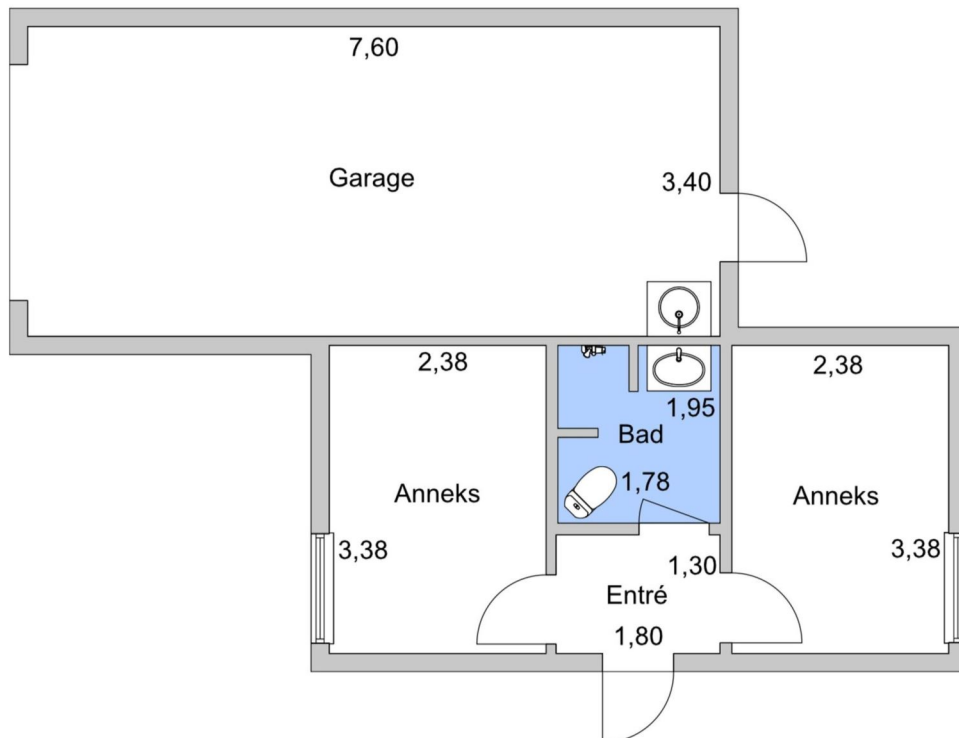
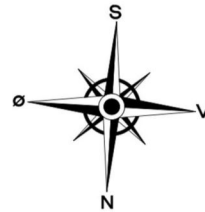
Facade



Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 169 av Bangsbo, Frederikshavn Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 8580661  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1996/1995

### **Arealer\***

Grundareal: 878 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 64 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Integreret Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Garage: 32 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:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.947.000 kr.  
Grundværdi: 1.156.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.357.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 886.400 kr.

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.860 Forbrug: 25,73 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
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 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 D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### Forurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er en 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 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 der er separatkloakeret.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

### Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller



Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026

nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.06.2026

| Ejerudgift 1. år:        | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb   | kr. |           |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 12.024 | Kontantpris/udbetaling   | kr. | 3.695.000 |
| Grundskyld               | kr. | 12.800 | Halv ejerskifteforsikringspræmie   | kr. | 11.800    |
| Husforsikring            | kr. | 8.721  | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 12.025    |
| Renovation               | kr. | 2.350  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået   | kr. | 10.000    |
| Skorstensfejning         | kr. | 441    | I alt  | kr. | 3.728.825 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 126    |  |     |           |
| Miljø- og genbrugsafgift | kr. | 1.401  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                     |     |           |
| Jordflyningsgebyr        | kr. | 5      | udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
|                          |     |        | bankgarantistillelse mv.   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 37.868 |  |     |           |

#### 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.841 md./ 238.097 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.082 md./ 192.989 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: Saltebakken 46A, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 050824-1  
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

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