

Liebe

Sæbyvej 109A
9900 Frederikshavn

Nordjyllands måske mest attraktive bygge-
grund - En sjælden mulighed ved Kattegat

LIEBE
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026



Nordjyllands måske mest attraktive byggegrund - En sjælden mulighed ved Kattegat

En beliggenhed, der kun bliver mere værd med tiden

Nogle adresser kan købes. Andre bliver en del af familiens historie.

På Sæbyvej 109A udbydes nu en af Bangsbostrands mest spektakulære og sjældne liebhavergrunde – en enestående mulighed for at skabe en bolig i absolut verdensklasse på en af Nordjyllands mest eftertragtede placeringer.

Med sine imponerende 2.242 m² og en uforstyrret placering i første række direkte til Kattegat får I en ejendom, hvor havet aldrig blot bliver en udsigt – det bliver en naturlig del af hverdagen. Her mødes himmel og hav i et panorama, der konstant forandrer sig med lyset, årstiderne og vejret. Solopgange over vandet, spejlblanke sommermorgener, efterårets dramatiske skyer og vinterens klare horisont bliver hver dag en levende kulisse.

Det er netop sådanne beliggenheder, der kun eksisterer i et stærkt begrænset antal. En placering, der ikke kan kopieres, ikke kan flyttes og ikke kan skabes på ny.

Den tidligere villa er fjernet, og grunden fremstår i dag byggemodnet og klar til at danne fundamentet for en bolig, hvor arkitektur, natur og eksklusive materialevalg kan smelte sammen i perfekt harmoni. Her har I den sjældne frihed til at skabe præcis den bolig, I drømmer om – uden kompromiser og med havet som nærmeste nabo.

Der foreligger desuden et gennemarbejdet arkitektprojekt, som kan overtages af den kommende ejer, hvis ønsket. Projektet giver inspiration til, hvordan grundens unikke kvaliteter kan udnyttes optimalt, men mulighederne er fortsat åbne for at skabe en helt personlig vision.

Bangsbostrand har gennem generationer været blandt Frederikshavns mest attraktive og eksklusive områder. Kombinationen af den rolige beliggenhed, den korte afstand til skov, strand og marina samt nærheden til byens man-

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: Bo Lynge Nielsen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026







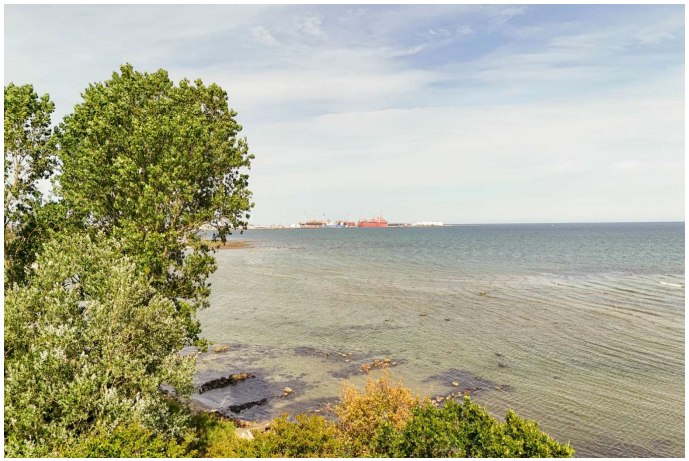

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Bebyggelse af helårshus
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	10b Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5514887
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Grundværdi:	2.737.000
Grundlag for grundskyld:	2.189.600

Arealer

Grundareal udgør:	2.242 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Servitut nr. 3 - Byplanvedtægt nr. 49
Servitut nr. 4 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan FRE.B.12.05 - Kommuneplan 2015
Lokalplan FRE.PAR49 - Bangsbostrand

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000

Sagsnr.: 859507
Ejerudgift/md.: kr. 2.461

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	29.341
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.529

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.175.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.950
I alt	kr.	5.207.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Sæbyvej 109A, 9900 Frederikshavn Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 5.175.000	Sagsnr.: 859507 Ejerudgift/md.: kr. 2.461	Dato: 22.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 4.195.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk