

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025



### Beskrivelse:

#### **Gl. Skagen fra sin allerfineste side.**

Adressen på dette gennemførte autentiske hus på Højen i Gl. Skagen indrammer ret godt, hvad du kan forvente dig af dette yderst sjældent udbudte sommerhus helt deroppe på toppen af Danmark.

På en bakketop med 180 graders uhindret udsigt til Skagerraks skumtoppe ligger Havbakken 2 – eller Dreyers Hus som det går under i Skagens folkemunde. Idyllisk og underspillet troner huset som et historisk øjebliksbillede på, hvad Gl. Skagen repræsenterer, når alt går op i en højere enhed.

Liggende der for enden af vejen og med en unik placering i klitterne er det sagnomspundne skagensgule sommerhus med de karakteristiske røde tegl blandt de bedst beliggende i hele Gl. Skagen. Uden overdrivelse. Af samme grund har det været ejet af samme familie i nær mod 100 år.

Opført i begyndelsen af 20'erne og nænsomt restaureret og bevaret gennem tiden. Sommerhuset på Havbakken står i dag som dengang, og har naturligt opnået en bevaringsværdig status med en anerkendelse som en del af den danske kulturarv.

Via fortrappen til terrassen åbnes glasdøren direkte til spisestuen. Hoveddøren til entréen kan også benyttes, men livet i klitterne kalder mere på balancen og rytmen mellem det ubesværede inde og udend, hvor dørene bare står åbne.

I spisestuen er førstehåndsindtrykket en følelse af, at tiden herinde har stået stille. Den smukt bevarede indretning med udsmykninger og udskæringer, den blåmalede skænk og kakkelbordet med fortællinger om nordens mytologi. Alt sammen indhyllet i et originalt almueskær. Spisestuen har en dejlig størrelse med god plads til rejepillende sommergæster og den rå murstensvæg indrammer den rustikke stemning, hvor man ikke går så meget op i, om der trækkes strandsand med ind på gulvet.

Gennem fyldningsdørene med påmalede eventyr og fabler kommer man ind i stuen, hvor man straks overvældes af det nordiske lys, der strømmer skødesløst ind fra alle vinduer.

**Beskrivelsen fortsættes på næste side**

### 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: Kristian Lützu

---

Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025

---

Stuen har en vinkel med hyggelige kroge og hjørner og en stor helmuret pejs ornamenteret med dansende bønder udskåret af ejers bedstefar. Bag hjørnet gemmer der sig en fasttømret alkove med et køjelignede vindue vendende mod klitterne og havet.

Stueetagen byder derudover på et velholdt køkken med fyldningslåger med god bordplads, opvaskemaskine og hvide originale kakler og ikke mindst en krydderihylde med navneskilte.

Førstesalen er indrettet med tre gode værelser i en mere let og lys indretning, og et badeværelse med brus og armaturer fra danskproducerede TONI. Hele førstesalen har originale plankegulve og særligt heroppe bekræftes man i, hvorfor begrebet "Skagenslys" er opstået.

Husets kælder er i samme fine stand som resten af huset og udover et ekstra gæsteværelse, er her eget bad og toilet og et bryggers med vaskemaskine og tørretumbler til løbende klargøring af sæsonens mange badehåndklæder.

Sommerhusgrunden er bakket og kuperet med et godt skur indrettet med en læterrasse ligesom den gamle brønd heldigvis har fået lov til at blive stående. Begge er prydet med røde tegl, som skaber en harmonisk sammenhæng bygningerne imellem. Mod syd er den store naturterrasse afskærmet fra den livlige vestenvind med en massiv mur i naturlig forlængelse af huset. Med klitbevoksning og hybenbuske er grunden præcis som den skal være, når man bor på Havbakken i Gl. Skagen.

**Se mere på [lutzau.dk](https://lutzau.dk)**

---

Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025



Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025



Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025



Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn Kommune  
Matr.nr.: 335B Skagen Bygrunde  
BFE-nr.: 5530710  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1920

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 8.699.000,00  
Grundværdi: 5.502.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.959.200,00  
Grundlag for grundskyld: 4.401.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1236 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	15 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	50 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	136 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

15.8.1928 Dok om vej mv -  
4.9.1968 Dok om klitfredning  
9.12.1987 Lokalplan nr. 56-B8  
7.11.1997 Dok om forbud mod yderl udstykning  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000

Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

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

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### **Bevaringsværdig**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 2 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 35.491,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 58.981,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 12.142,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejning	kr. 672,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 371,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytningsgebyr	kr. 24,57	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 107.682,74	

**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: 1.350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 150.643 md./ 1.807.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 119.059 md./ 1.428.702 år v/ 27,23 %  
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: 4.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Havbakken 2, 9990 Skagen  
Kontantpris: kr. 27.000.000Sagsnr.: 19990000713  
Ejerudgift/md.: kr. 8.974

Dato: 4.5.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.000.000,00	1.081.989,95	1.032.543,01	DKK	3,12	37.965,80	23,50	2,75				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	4.500.000,00	4.623.104,93	4.439.105,35	DKK	1,93	117.458,40	23,00	2,75				