

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: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026



Beskrivelse:

Der findes beliggenheder, som skiller sig ud – og denne er en af dem. Her får du en flot og indflytningsklar ejerlejlighed i nogle af Frederikshavns mest fantastiske omgivelser, hvor Kattegat, Palmestranden og Hirsholmene danner en helt særlig kulisse for hverdagen.

Fra lejlighedens østvendte side åbner udsigten sig direkte mod vandet, og både fra opholdsstuen og den østvendte altan kan du nyde det frie og næsten uspolerede kig over Kattegat mod Hirsholmene og Palmestranden. På den modsatte side af lejligheden får du samtidig en vestvendt altan, så der er gode muligheder for at følge solen gennem dagen.

Beliggenheden byder på fred og ro med naturen og vandet lige uden for døren. Melder lysten sig til en dukkert, er der kun få skridt til vandet, og en kort tur langs kysten bringer dig til den populære Palmestrand med bred sandstrand, beachvolleybane og ishus. Samtidig er der kort afstand til Frederikshavn centrum og byens mange muligheder.

Lejligheden fremstår gennemført og er moderniseret med stor sans for kvalitet og materialevalg. Uno Form i amerikansk valnød går igen i køkken, badeværelse og entré og er med til at skabe en flot og sammenhængende stil i boligen.

Entréen er indrettet med et praktisk højskab fra Uno Form og giver via franske glasdøre adgang til badeværelse, soveværelse samt den store opholds- og spisestue.

Det eksklusive køkken er med en 30 mm stenbordplade og Quooker med kogende vand. Ved vasken er der opsat praktiske fliser på væggen. Hvidevarerne omfatter Siemens ovn, køle-/fryseskab og opvaskemaskine, mens kogepladen er en nyere BORA med integreret emhætte.

Fra køkkenet er der direkte udgang til den vestvendte altan, som også kan tilgås fra soveværelset. Soveværelset har desuden en rummelig skydedørsgarderobe samt to fritstående skabe, alle fra HTH.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

Opholdsstuen er lejlighedens naturlige samlingspunkt, og her er det store panoramavindue mod øst med til at gøre udsigten til en integreret del af boligen. Det store østvendte vinduesparti er udskiftet, hvilket både har forbedret komforten og bidraget til et lavere varmeforbrug. Fra stuen er der adgang til den østvendte altan, hvor udsigten over Kattegat, Palmestranden og Hirsholmene for alvor kommer til sin ret. I den nordøstlige del af lejligheden er der mulighed for at etablere et kontor/værelse såfremt der er behov for det.

Badeværelset er ligeledes udført med Uno Form-inventar i amerikansk valnød, 30 mm Travertin marmor bordplade og er moderniseret med nye rørinstallationer, væghængt toilet, bruseniche med glasafskærmning, håndklædetørrer samt klinkegulv med el-gulvvarme. Her er desuden en LG kombineret vaskemaskine/tørretumbler fra 2023.

Lejligheden fik i 2015 fornyet elinstallationer og stikkontakter, og i 2023 blev der lagt nyt gulv i hele lejligheden – Timberman i farven Alaska Oak – som understøtter boligens eksklusive udtryk.

Til lejligheden hører endvidere eget aflåst udhus, som giver god ekstra opbevaringsplads.

Alt i alt en særdeles indbydende og indflytningsklar ejerlejlighed for dig, der ønsker noget ud over det sædvanlige – hvad enten boligen skal anvendes som helårsbolig eller som en flexbolig hvor du ønsker et attraktivt fristed tæt på vandet.

Ejerlejligheder med denne beliggenhed og udsigt kommer sjældent til salg, så kontakt Ejendomsmæglerfirmaet Calundan på 98 43 43 00 og bestil en fremvisning.

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

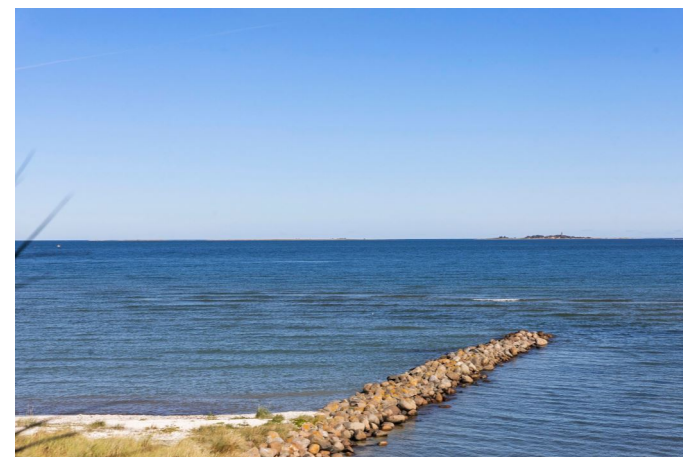
Dato: 14.09.2026



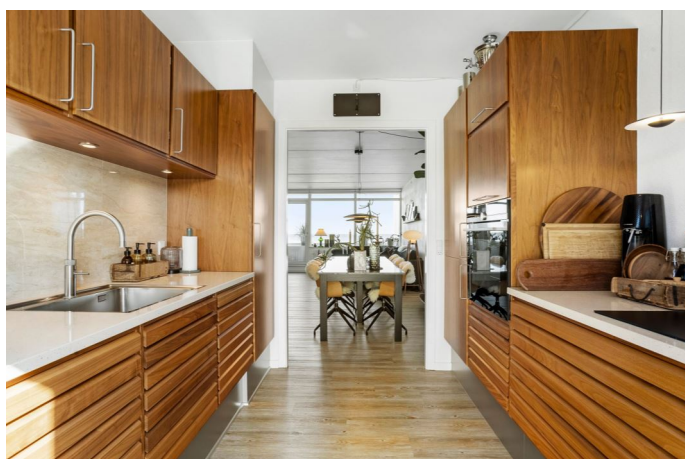
Udsigt fra østvendt altan



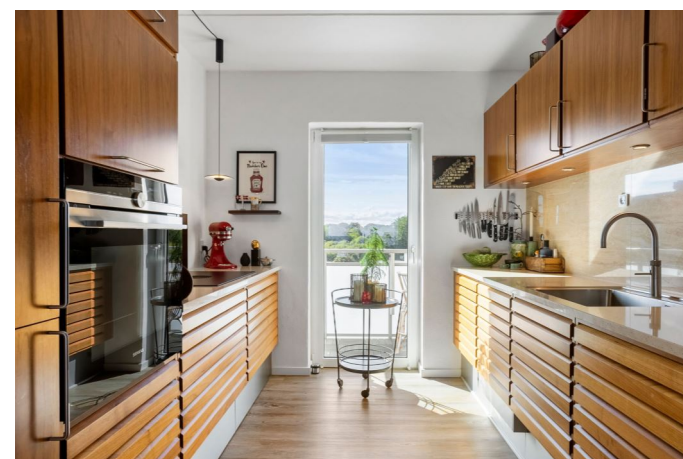
Badestrand lige nedenfor



Udsigt fra østvendt altan



Lækkert uno form køkken



Lækkert uno form køkken

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026



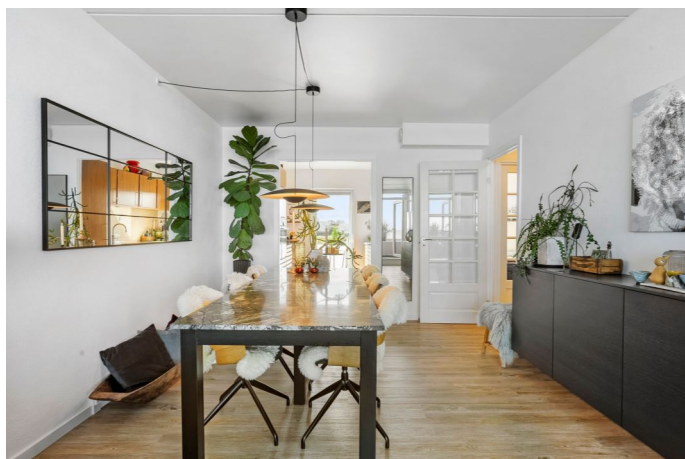
Opholds- og spise-stue



Udgang til østvendt altan



Kig mod køkken fra stue



Kig mod køkken fra stue



Opholds- og spise-stue



Soveværelse med udgang til vestvendt altan

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026



Kig fra entre



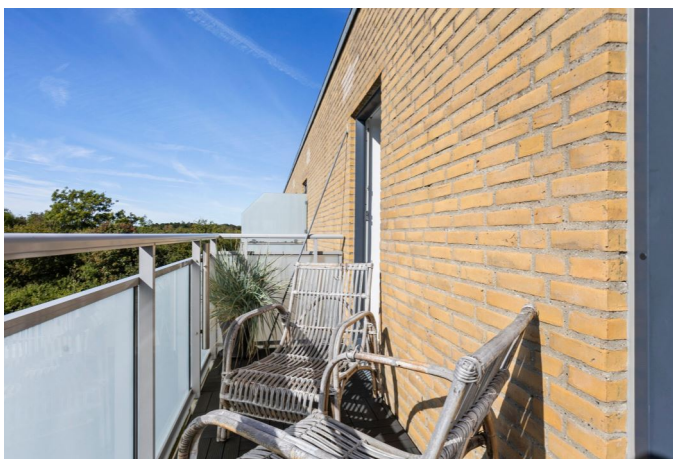
Lækkert badeværelse



Stue (her kan evt. etableres et kontor)



Østvendt altan



Vestvendt altan



Østvendt facade

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

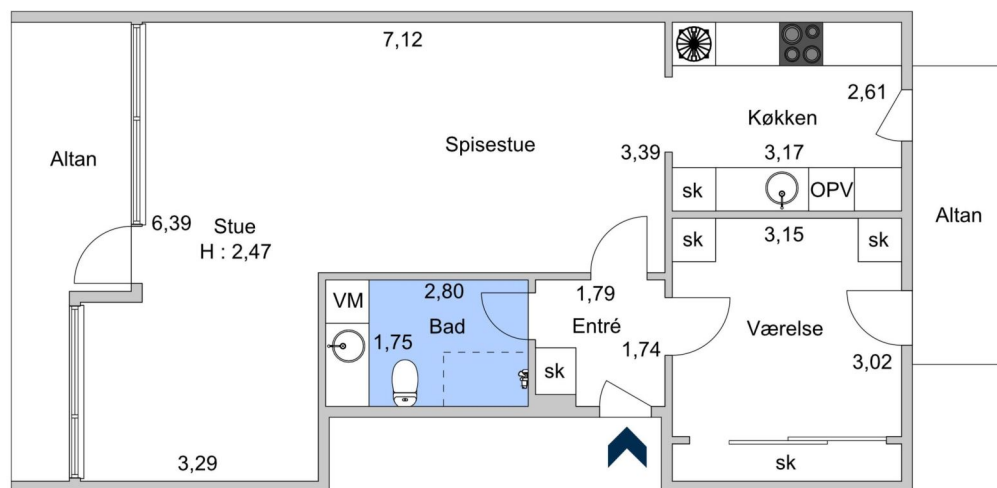
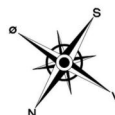


Vestvendt facade

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	49 ho Frederikshavn Markjorder
BFE-nr.:	404636
Ejl.nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Frederikshavn Vand A/S
Vej:	Offentlig
Kloak:	Frederikshavn Spildevand A/S
Varmeinstallation:	Frederikshavn Varme A/S
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.466.000 kr.
Grundværdi:	1.092.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.172.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	873.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	70 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	70 m ²

BBR-boligareal:	80 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.12.1931 Dok om færdsselsret, udredelse af købesum mv, Se akt
22.09.1977 Dok om byggelinier mv
07.10.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
09.01.1978 Byplanvedtægt nr. 72
17.04.1979 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld
17.04.1979 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende
19.09.2007 Tillæg til vedtægterne for Ejerforeningen Nordstrand Frederikshavn. Tillige lyst pantstiftende
17.08.2009 Tillæg til vedtægterne lyst 17.04.1979 SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Siemens) - Lille fryseskab (Siemens) - Indbygningsovn (Siemens) - Opvaskemaskine (Siemens) - 3 md. gl. induction kogeplade med integreret emhætte (Bora) - Kombineret vaskemaskine/tørretumbler (LG) - Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.705 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Frederikshavn Varme A/S
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der indbetales årligt aconto til ejerforeningen til varme og vand kr. 10.732

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - Registreret:

Matriklen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt grunden via jordprøver etc. og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang.

Ejerforeningen Nordstrand:

For øvrig information omkring ejerforeningen henvises til www.ejerforeningen-nordstrand.dk eller ejerforeningens administrator.

Kabeltv:

Udgiften til kabeltv er ikke medtaget under ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbyder.

Jf. BBR fremgår det:

Boligareal 80 m² heraf er ca. 10,3 m² fællesareal. Tinglyst areal 70 m².
Ca. 9,1 m² altan
5 m² altan etableret i 2010

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvejskommende.

Adresse: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.981	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	11.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.925
Ejerforening	kr.	12.976	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.424	I alt	kr.	2.011.925
Rottebekæmpelse	kr.	86	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.		
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		32.180			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.220 md./ 134.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.097 md./ 109.164 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: 14.09.2026
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: Kragholmen 246, 2. tv., 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 070926-4
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 14.09.2026

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 70/7760

Adm. fordelingstal: 70/7760

Sikkerhed til e/f: 47.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gildesal (mod lejebetaling) - P-plads (ikke afmærket) - Fællesvaskeri (mod betaling)