

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: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 30.06.2026



Beskrivelse:

I den nordlige del af Frederikshavn finder du denne flotte helårsvilla/feriebolig fra 2020 med et velindrettet boligareal på 106 m² samt omkring 40 m² skønne terrassearealer på 1. sal, hvoraf cirka 17 m² er overdækket. Dertil kommer et udhus på 6 m² med god plads til opbevaring.

Beliggenheden er helt i top ? blot få minutters gang fra Palmestranden, hvor du kan nyde den brede badestrand, beachvolleybane, håndboldbane, tangparasoller og solvogne. I det samme attraktive område ligger Rønnerhavnen med restaurant, jollehavn samt ro- og kajakkklub.

Den nærmeste dagligvarebutik ligger kun cirka 700 meter fra ejendommen, og for golfentusiaster venter Frederikshavn Golfklubs 18-hullers bane blot 2,5 kilometer væk.

Stueplan, som overalt er med gulvvarme, byder på en indbydende entré med klinkegulv og elegant trappe til første sal. Herfra er der adgang til tre soveværelser, alle med udgang. Etagen rummer desuden to badeværelser, begge med bruseniche, væghængt toilet og klinkegulv.

På første sal fortsætter den lyse og moderne stil med gulvvarme og et stort, åbent opholdsrum på omkring 40 m², der forener køkken, spiseplads og stue i ét. Det tidløse køkken og de store gulv-til-loft-vinduer skaber en behagelig og luftig atmosfære, hvor lyset strømmer ind og giver rummet en skøn rumfornemmelse.

En moderne og indflytningsklar bolig tæt på både strand og byliv ? perfekt som helårshjem eller eksklusiv feriebolig.

Boligen er ikke udlejet så I kan få glæde af den året rundt og vægge er iøvrigt nymalet.

Ring på 98 43 43 00 for en fremvisning.

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: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 30.06.2026



Facade



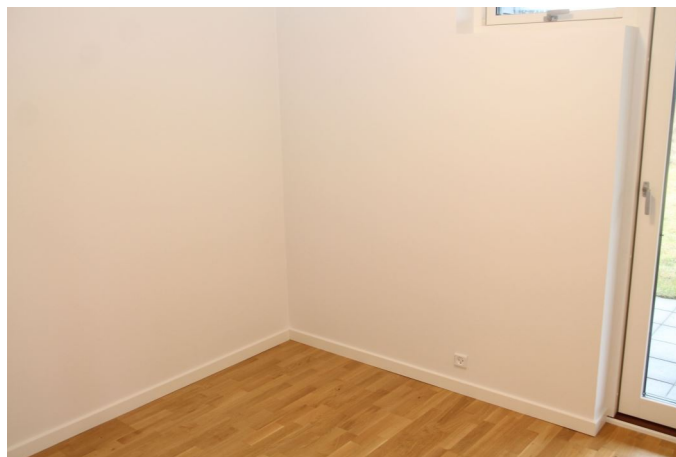
Køkken



Kig mod terrasse



Trappe til 1. sal



Værelse #1



Værelse #2

Adresse: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 30.06.2026



Badeværelse #1



Badeværelse #2



Fordelingsgang

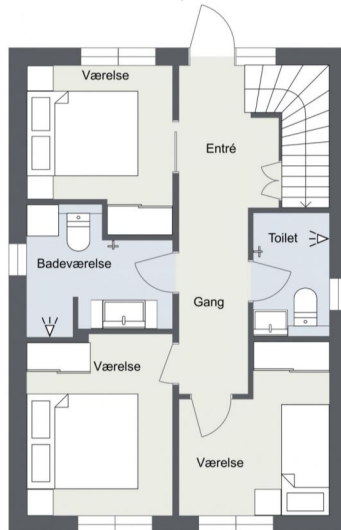
Adresse: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

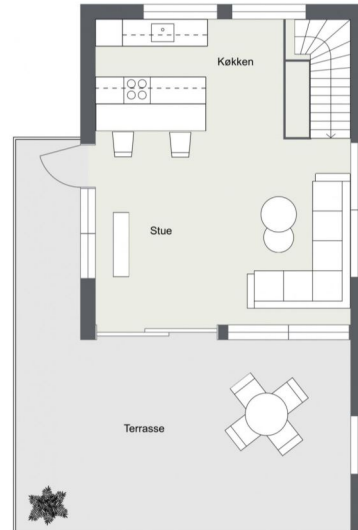
Dato: 30.06.2026



Stueplan



1.sal



Adresse: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	7 fn Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	10239215
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Luft/vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.573.000 kr.
Grundværdi:	269.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.258.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	215.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	100 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.03.2008 lbnr. 5267-80 Påtegning af 10.12.2014: Anmærkning om pantegæld f.s.v. angår matr. nr. 7ci, 7ck, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7ep, 7eq og 7fb Flade, Frederikshavn Jorder. påtegning 17.03.2021 Anmærkning om pantegæld fsv. angår matr. nr. 7ee, 7ef, 7eh, 7ei, 7el, 7ek, 7em, 7en og 7eo Tillægstekst Dok om benyttelse, bebyggelsestilbageskødning videresalg til 3.mand, hegnspligt m.v. Filnavn: 80_AC-F_218

Nr. 2 lyst d. 22.09.2008 lbnr. 17032-80 Tillægstekst Byrde om udstykning, byggeret m.v. Filnavn: 80_AC-F_218

Nr. 5 lyst d. 30.11.2021 lbnr. 1013469233 Filnavn: a1d295a5-52af-42c1-94e9-eb76993bb7b5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab - Opvaskemaskine. Indbygningsovn - Kogeplader - Emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.418	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.881	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.725
Renovation	kr.	2.550	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.618.125
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	77			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.401	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordforureningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		19.332			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.606 md./ 103.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.975 md./ 83.695 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: Kærhaven 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 260625-3
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Palm City

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 40.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.