

## 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: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Dette 150 m<sup>2</sup> store og skønne fritidshus ligger i det attraktive Bratten-område på en ekstraordinær stor grund på 3.862 m<sup>2</sup>, hvor både det sydlige og østlige skel ifølge lokalplanen grænser direkte op til ubenyttede fællesarealer. Fra grunden – og ikke mindst fra den store træterrasse – er der en smuk udsigt ud over det åbne landskab, som afsluttes med Strandby Kirke, der rejser sig i horisonten.

Udvendigt fremstår huset harmonisk og velholdt med sorte betontagsten, hvide træ-/aluvinduer og sortmalet facadebeklædning i træ.

Den store sydvestvendte terrasse indbyder til udeliv på sommerdage med masser af plads til havemøbler, solsenge og hyggelige grillaftener med familie og venner. Når solen går ned, og duggen falder, eller hvis en regnbyge skulle vise sig, kan man rykke ind under den overdækkede del af terrassen, hvor der er monteret indbygningsspot. På terrassen finder man også et dejligt vildmarksbad, som kan nydes året rundt – uanset vejr og vind.

Indvendigt er størstedelen af væggene hvidmalede, og der er loft til kip i de fleste opholdsrum. Den flotte hvide brændeovn fra Contura, monteret i 2023 og udstyret med sideglas og glaslåge, er perfekt placeret mellem alrum og stue og bidrager til både hygge og varme i de køligere aften timer. De indvendige vægge i både det store badeværelse og aktivitetsrummet er muret op, og sælger har i løbet af de seneste par år løbende opgraderet møbler og inventar.

Huset byder på et overdækket indgangsparti, en entré/bryggers med klinkegulv, vaskemaskine, tørretumbler, bord med vask og el-gulvvarme, samt et soveværelse med loft til kip. Det store, lækre badeværelse har spa, bruseniche, dobbelt håndvask, klinkegulv med el-gulvvarme og direkte adgang til sauna. Det rummelige køkkenalrum med loft til kip og masser af dagslys bl.a. på grund af tagvinduet, klinkegulv med el-gulvvarme, luft-til-luft varmepumpe og stort vinduesparti med udgang til terrassen samt dobbeltdør til aktivitetsrummet. Her findes poolbord, dart, bordfodbold, luft-til-luft varmepumpe, opgang til hems/opbevaringsareal og adgang til teknikum. Opholdsstuen er lys og indbydende med loft til kip, stort gulv-til-loft vinduesparti og

### 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: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026

---

En separat værelsesafdeling rummer tre gode soveværelser med i alt seks sovepladser samt et badeværelse med bruseniche og klinkegulv med el-gulvvarme.

Beliggenheden er ideel – for enden af blind vej og ikke langt fra den børnevenlige Bratten Strand, som er kendt for sit fine hvide sand og de naturskønne klitter. Her kan man nyde solbadning, tage en dukkert eller gå lange ture langs vandet. En tur til den hyggelige havn i Strandby eller en frokost i Skagen er også oplagt. Rimmen Station ligger kun ti minutters cykeltur væk og giver let adgang til både Skagen og Frederikshavn.

Dagligvarer kan nemt handles hos Bratten Købmand, og større indkøb klares hurtigt i Strandby eller Elling. Ved købmanden findes en stor legeplads med trampoliner, gynger, fodboldmål og bålplads, og på stranden ligger en badebro, der strækker sig omkring 80 meter ud i vandet.

Området, hvori Nørtvedvej er beliggende, er en af de "yngre" udstykninger så derfor er fritidshuset tilsluttet offentlig kloakering ligesom der er indlagt fiberbredbånd.

Huset er udlejet via Novasol (hus nr. A20320), og den forventede "rene" lejeindtægt for 2025 er ca. kr. 180.000.

Kontakt os for en fremvisning af dette dejlige fritidshus – en oase til afslapning året rundt, som både ude og inde fremstår i en usædvanlig god stand.

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026



Alrum med kig til aktivitetsrum



Køkken



Alrum



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026



Aktivitetssrum



Lækkert badeværelse



Stor sauna



Badeværelse ved de 3 soveværelser



Soveværelse #1



Soveværelse #2

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026



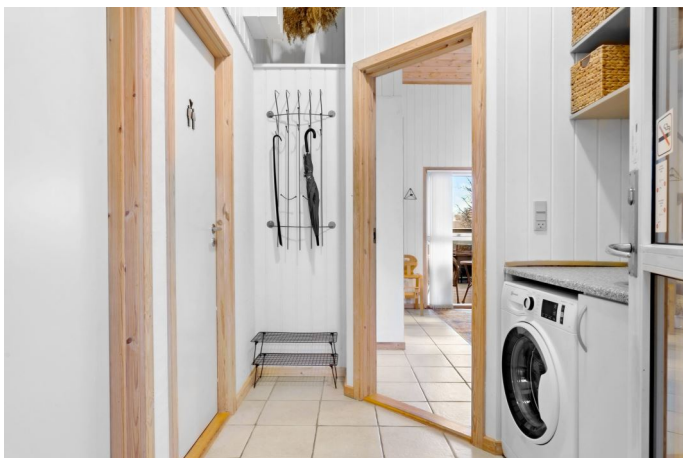
Soveværelse #3



Soveværelse #4



Hems



Entre/bryggers



Facade



Grund

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026



Terrasse



Terrasse



Vildmarksbad



Overdækket terrasse

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	14 cx Strandby By, Elling
BFE-nr.:	9725422
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.004.000 kr.
Grundværdi:	724.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.603.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	579.200 kr.

### **Arealer**

Grundareal udgør:	3.862 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	150 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	150 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.06.1981 Lokalplan nr. 90-1

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine (Blomberg) - Komfur (Gram) - Køleskab (Miele) - Fryser /Atlas Vaskemaskine (Bauknecht) - Tørretumbler (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele, Souround anlæg, airfryerovn, vægbillede i stue, vægbillede i alrum og enkelte småting i skabe og skuffer medfølger ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Arealer:**

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Udhus og hems er ikke registreret på BBR. Køber sørger selv for en godkendelse/registrering.

### **Vejforhold:**

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

### **Grundejerforening:**

På Bratten Grundejerforenings hjemmeside kan ses vilkår for medlemskab af Bratten Grundejerforening samt vilkår for vedligeholdelse af de private fælles veje m.v.. Der er ikke medlemspligt af Bratten Grundejerforening så derfor er kontingentet kr. 300 ikke medtaget i ejerudgifterne.

### **Kabeltv og internet:**

Udgifterne til tv- og internetabonnement er ikke medtaget i ejerudgifterne, da udgiften kan variere afhængig af pakkevalg og udbyder.

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

## 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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	7.081	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.275
Renovation	kr.	2.356	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.477.275
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.449			
Jordforureningsgebyr	kr.	5	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		25.607			

## 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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.313 md./ 159.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.764 md./ 129.162 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

**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: Nørtvedvej 54, 9970 Strandby  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 271025-2  
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

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: Bratten Strand Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej