

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: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026



Beskrivelse:

I den nordlige del af Frederikshavn finder du denne helårsvilla/feriebolig fra 2011 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, jøllehavn samt ro- og kajakklub.

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 feriebolig.

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: Brian Jensen

Adresse: Kærtoften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue og køkken



Stue

Adresse: Kærtoften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026



Entre



Værelse #1



Værelse #2



Værelse #3



Badeværelse #1



Badeværelse #2

Adresse: Kærtoften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026



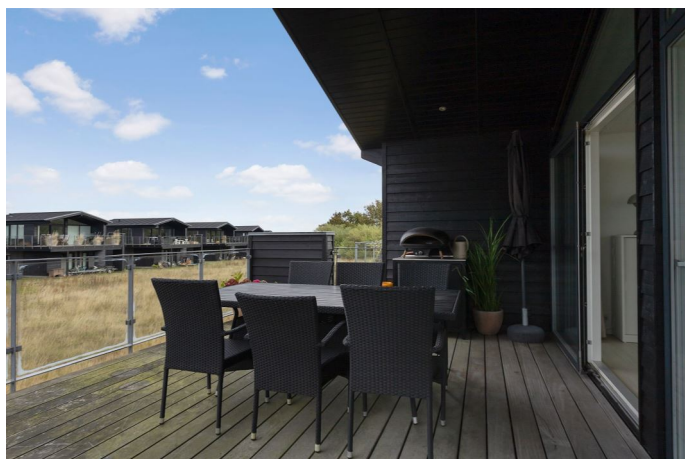
Terrasse



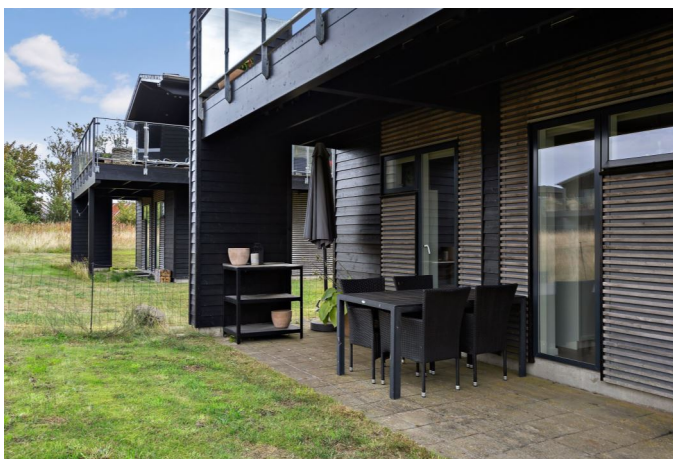
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade

Adresse: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026



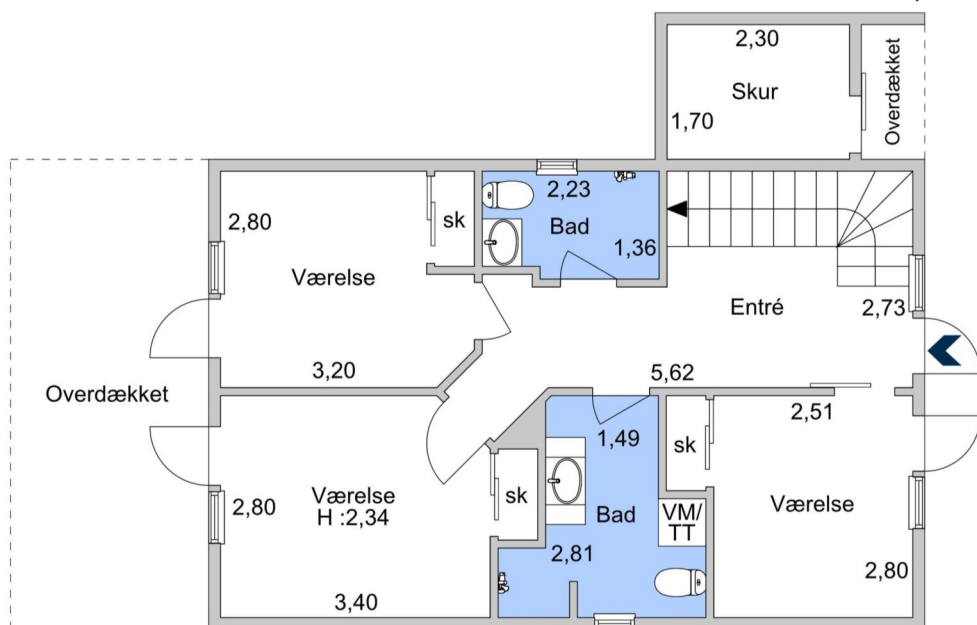
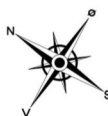
Kig mod vandet

Adresse: Kærtoften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

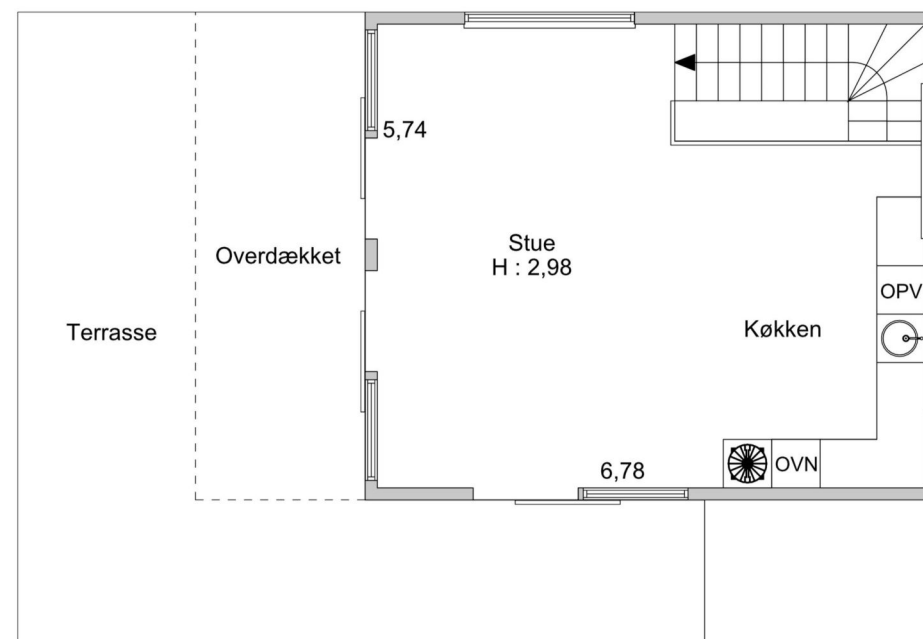
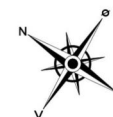
Dato: 10.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	7 gh Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	10239236
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år:	2011

Arealer*

Grundareal:	100 m ²
Boligareal i alt:	108 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:

10.03.2008 Dok om benyttelse, bebyggelse/tilbagekøbsret
22.09.2008 Byrde om udstykning, byggeret m.v.
11.07.2011 Forkøbsret/tilbagekøbsret
30.11.2021 Vedtægter for Grundejerforeningen Palm City, Beach

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.484.000 kr.
Grundværdi:	270.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.187.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	216.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Siemens) - Indbygnings ovn (Siemens) - Kogeplade (Siemens) - Emhætte (Siemens) - Opvaskemaskine (Siemens) - Vaskemaskine (Bosch) - Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.300 Forbrug: 2.616,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

Kabeltv og internet:

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

Gældende lokalplaner:

Lokalplan FRE.B.10.14.01 (øst for området)

Lokalplan FRE 10.37.01

Grundejerforening:

Der er medlemspligt af grunderejerforening Palm City Beach.

Renovation:

Der gøres opmærksom på, at ejerudgiften til renovation, er udgiften for en 240 liter affaldscontainer med 14 dagstømning. Såfremt køber ønsker en større affaldscontainer og/eller ugetømning, er udgiften hertil højere, hvilket køber ved ejerskifte skal være opmærksom på. For yderligere oplysninger, henvises til Forsynings prisblad.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

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 uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.055	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr. 2.894	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr. 4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.275
Grundejerforening	kr. 1.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 132	I alt	kr.	1.472.675
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.398	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 bankgarantistillæse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr. 5			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.230			
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 588			

Ejerudgift i alt 1 år

17.803

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.083 md./ 97.001 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.553 md./ 78.635 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: 10.09.2026
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: Kærtøften 21, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 280826-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.484

Dato: 10.09.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Palm City

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 40.000 i form af Vedtægter tinglyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.