

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 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026



Beskrivelse:

I den nordlige del af Frederikshavn, med kig til havet, ligger denne attraktive helårsvilla/feriebolig, opført i 2012.

Boligen byder på et velindrettet boligareal på 108 m² samt ca. 41 m² terrassearealer på 1. sal, hvoraf ca. 17 m² er overdækket.

Ejendommen er beliggende tæt på den populære Palmestrand, hvor man ud over den flotte badestrand kan nyde faciliteter som beachvolleybane, håndboldbane, tangparasoller og solvogne. I samme naturskønne område finder du også Rønnerhavnen med blandt andet restaurant, jollehavn samt ro- og kajakklub. Nærmeste dagligvarebutik ligger blot ca. 700 meter fra ejendommen, og for golfentusiaster ligger Frederikshavn Golfklubs udfordrende 18-hullers bane kun ca. 2,5 km væk.

Stueplan, som overalt er udstyret med gulvvarme, indeholder: Entré med klinkegulv og elegant trappe til 1. sal – tre værelser med klinkegulv og udgang til terrasse – samt to flotte badeværelser, begge med bruseniche, væghængt toilet og klinkegulv.

1. sal, ligeledes med gulvvarme, byder på et stort, lyst og indbydende opholdsrum på ca. 40 m², indrettet med et tidløst køkken, spiseafdeling og opholdsstue. De store gulv-til-loft-vinduer sikrer et fantastisk lysindfald.

Ejendommen overtages fuldt møbleret og inklusive service, hvilket gør den klar til brug fra første dag.

Den overtages endvidere uden udlejningsforpligtelser, hvilket giver maksimal fleksibilitet til enten fuld egen anvendelse, frit valg af udlejning eller en kombination – helt uden bindinger eller eksisterende aftaler.

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: Brian Jensen

Adresse: Kærtoften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026



Kig til vandet



Stue og spiseplads - 1 sal



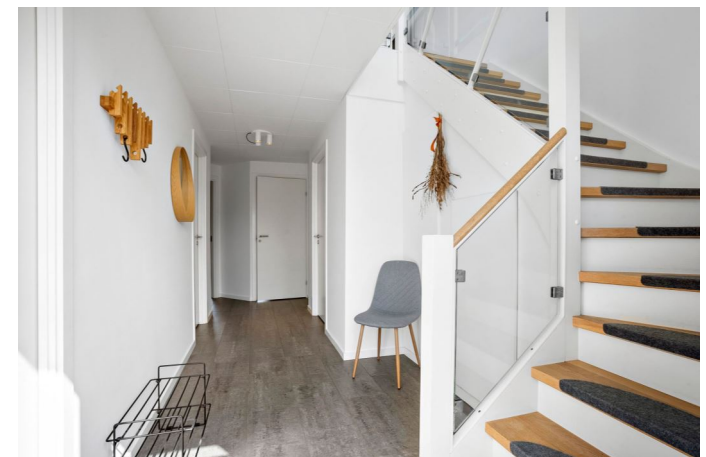
Stue - 1. sal



Køkken - 1. sal



Køkken og stue - 1. sal



Fordelingsgang - stueplan

Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026



Badeværelse #1 - stueplan



Værelse #1 - stueplan



Værelse #2 - stueplan



Værelse #3 - stueplan



Badeværelse #2 - stueplan



Facade

Adresse: Kærtoften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026



Skøn stor terrasse

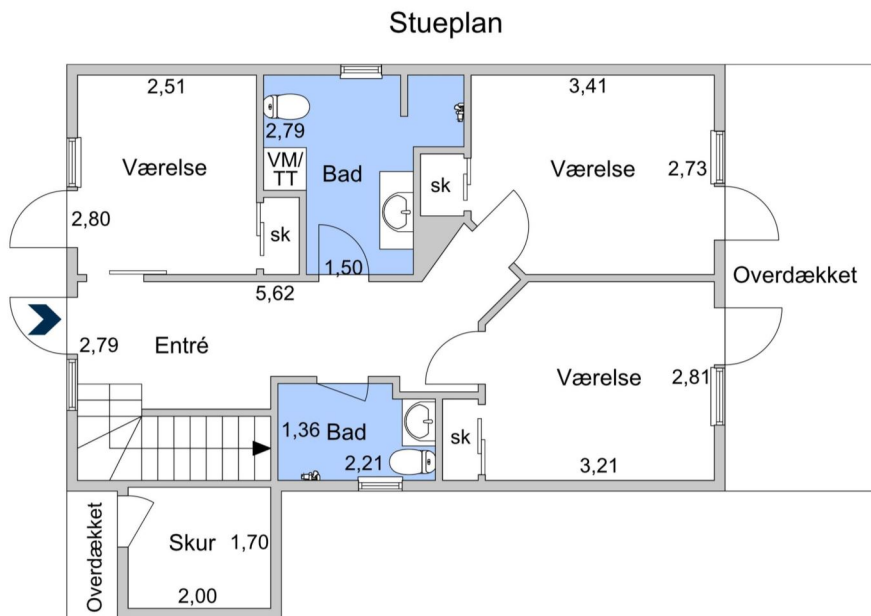


Kig fra terrasse

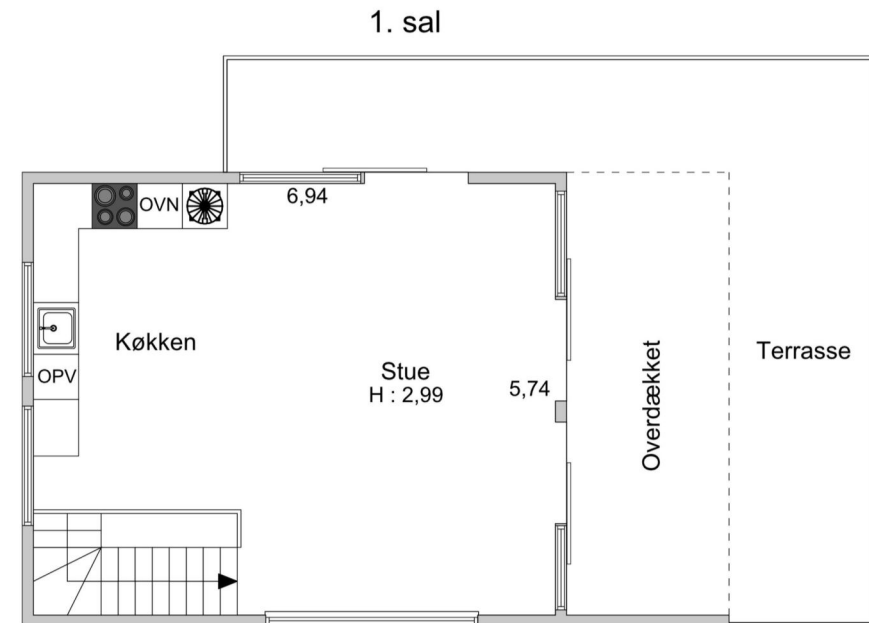
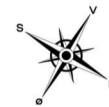
Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

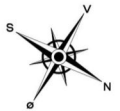
Dato: 07.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 7 gc Flade, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.: 10239231
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år: 2012

Arealer*

Grundareal: 100 m²
Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²

* 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 videresalg til 3.mand, hegnspligt m.v.
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. 2024
Ejendomsværdi: 1.468.000 kr.
Grundværdi: 260.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 208.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine (Siemens) - Køleskab med fryser - Kogeplade (Siemens) - Indbyggnings ovn (Siemens) - Mikroovn - Vaskemaskine (Bosch) - Tørretumbler (Bauknecht) - Inventar - Service

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er tegnet som en fritidshusforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.425 Forbrug: 3.478,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
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 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: Energimærke A2010.

Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.989	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.976	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.701
Husforsikring	kr.	3.693	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.425
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	78	I alt	kr.	1.523.126
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.398	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflyningsgebyr	kr.	5	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr.	1.230	bankgarantistillelse mv.		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr.	588			
Ejerudgift i alt 1 år		15.957			

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 8.080 md./ 96.963 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.548 md./ 78.581 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: 02.07.2026
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: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.022.570	1.022.570	1.020.159	DKK	4	67.877	29,25	4,84			Nej	

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Ejendommen er beliggende i byzone, men er undtaget fra områdeklassificering.

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen.

Køkkengulv

Sælger oplyser, at der er mærker i køkkengulvet, som nu er dækket af et tæppe

Kabeltv og internet:

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

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.

Lokalplaner i området:

Lokalplan FRE.B.10.14.01 (øst for området med mulighed for byggeri)

Lokalplan FRE 10.37.01

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af evt. fælles arealer/ejendomme.

Adresse: Kærtøften 11, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 300326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 07.07.2026

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.