

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: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



Beskrivelse:

Beliggende på en 704 m² god lukket grund i Elling finder du denne gulstensvilla som er opført i 1977 med et boligareal på 153 m² og med tilhørende carportbygning på ca. 30 m².

Villaen indeholder: Køkken med spiseplads og lyse køkkenfronter – Stort badeværelse med badekar, bruseniche og klinkegulv med gulvvarme – Spise- og opholdsstue med brændeovn (skal skiftes) samt stort gulv-til-loft vinduesparti med udgang til sydvendt flisebelagt terrasse – Soveværelse med indbygget skabsvæg – Rummelig fordelingsgang – Bryggers med bord med vask og plads til vaskemaskine og tørretumbler – 3 børneværelser – Gæstetoilet – Entre

Villaen fremstår indvendigt primært i original stand fra opførelsen, hvilket giver jer en oplagt mulighed for at modernisere boligen og sætte jeres helt eget præg på indretning og stil.

Er I til gå-, løbe- eller cykelture i naturskønne omgivelser, ligger Elling Plantage – en af Frederikshavn Kommunes største skove – i kort afstand fra ejendommen. Fra villaen er der desuden nem adgang til cykelstisystemet, som mod syd fører til Frederikshavn og mod nord til Jerup, Albæk og videre helt til Skagen. Elling byder desuden på gode lokale faciliteter, herunder dagligvarebutikken 365discount, idræts- og aktivitetshallen Bannerlundshallen, vuggestue og børnehave, dagplejere, en stor XL-BYG-forretning samt et hyggeligt butikstov med blandt andet slagter og blomsterhandler.

Ca. 3 km nordøst for Elling ligger Strandby, som byder på skole til og med 9. klasse, et aktivt foreningsliv, gode idrætsfaciliteter, et levende havnemiljø samt en velassorteret Dagli'Brugsen. Nord og syd for Strandby Havn finder I desuden skønne, børnevenlige sandstrande med hvide klitter.

Villaen opvarmes med et gasfyr som blev installeret i ca. 2020.

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: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



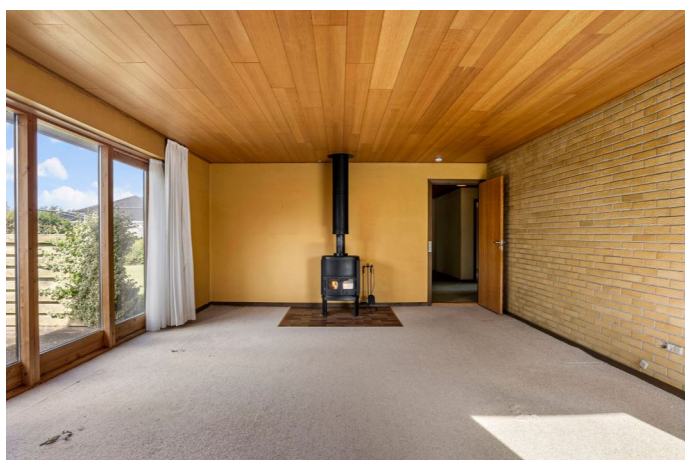
Spisekøkken



Spiseplads i køkken



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



Opholdsstue



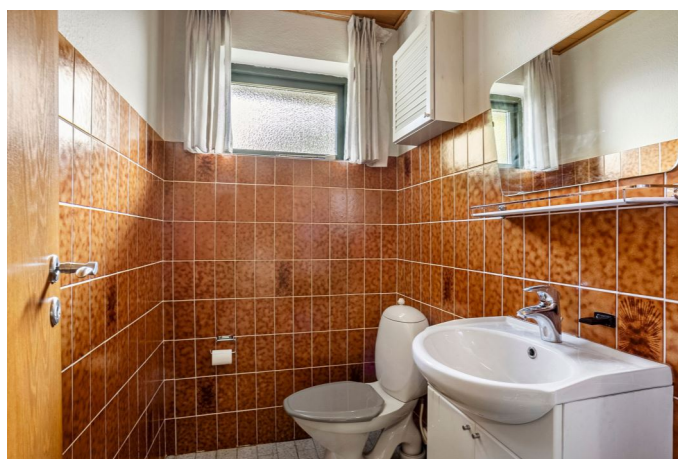
Badeværelse



Fordelingsgang



Bryggers



Gæstetoilet



Soveværelse

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



Værelse #1



Værelse #2



Værelse #3



Set fra Grundtvigsvej



Terrasse

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



Terrasse

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	1 ey Elling By, Elling
BFE-nr.:	3144165
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	704 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.10.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	997.000 kr.
Grundværdi:	205.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	797.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur (Gram) - Emhætte (Thermex) - Køleskab. Hvidevarerne overtages som beset og antaget.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.358,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)
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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Dødsbo:

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Forurening i byzone:

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

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.

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 Forsyningsens prisblad.

Kloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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.

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026

Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.068	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr. 2.487	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr. 5.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.025
Skorstensfejning	kr. 550	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 85	I alt	kr.	717.025
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.424	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			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.254			
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 600			

Ejerudgift i alt 1 år

16.173

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.912 md./ 46.942 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.170 md./ 38.041 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: 04.09.2026
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: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-5
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 04.09.2026

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