

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

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

Dato: 03.09.2026



153 m² gulstensvilla i Elling til kun kr. 695.000

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.

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

Dato: 03.09.2026



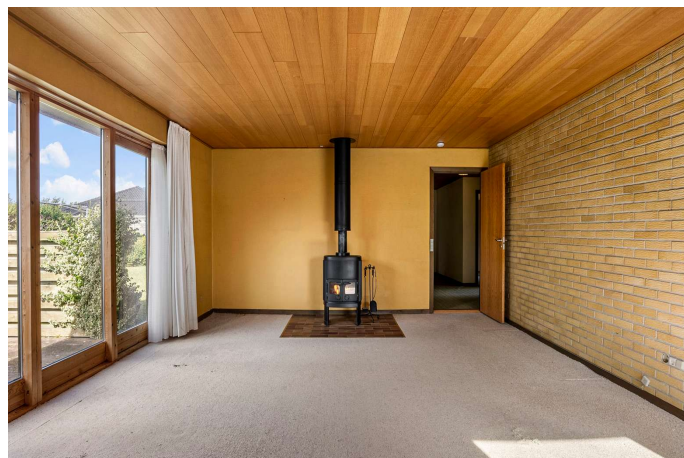
Spisekøkken



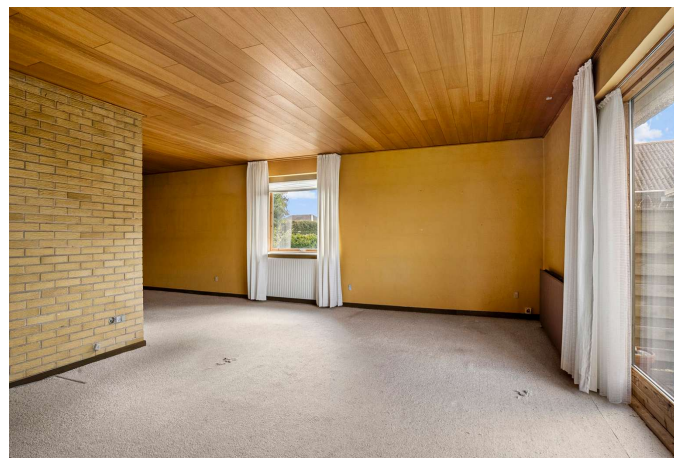
Spiseplads i køkken



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue

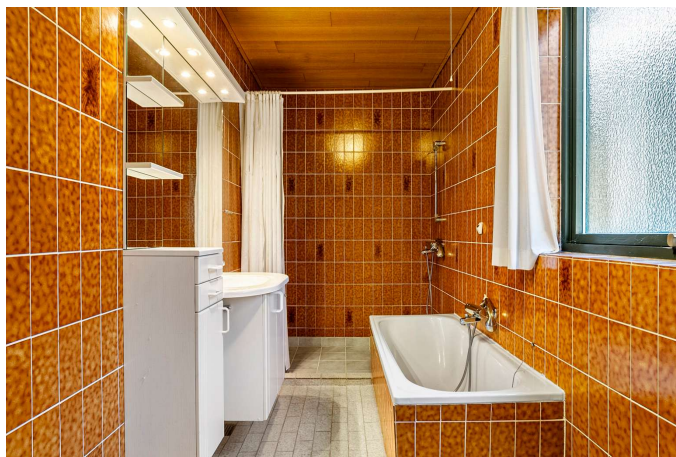
Adresse: Grundtvigsvej 39, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

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

Dato: 03.09.2026



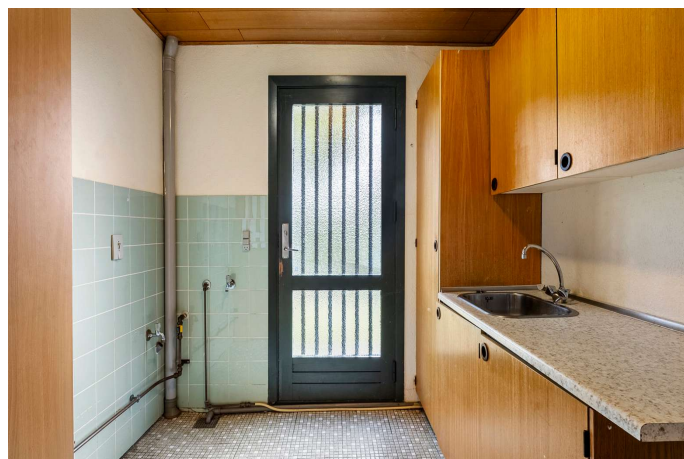
Opholdsstue



Badeværelse



Fordelingsgang



Bryggers



Gæstetoilet

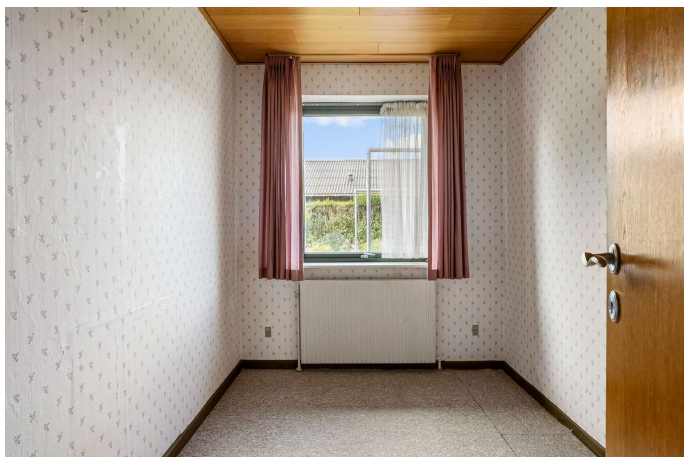


Soveværelse

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

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

Dato: 03.09.2026



Værelse #1



Værelse #2



Værelse #3



Set fra Grundtvigsvej



Terrasse

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

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

Dato: 03.09.2026

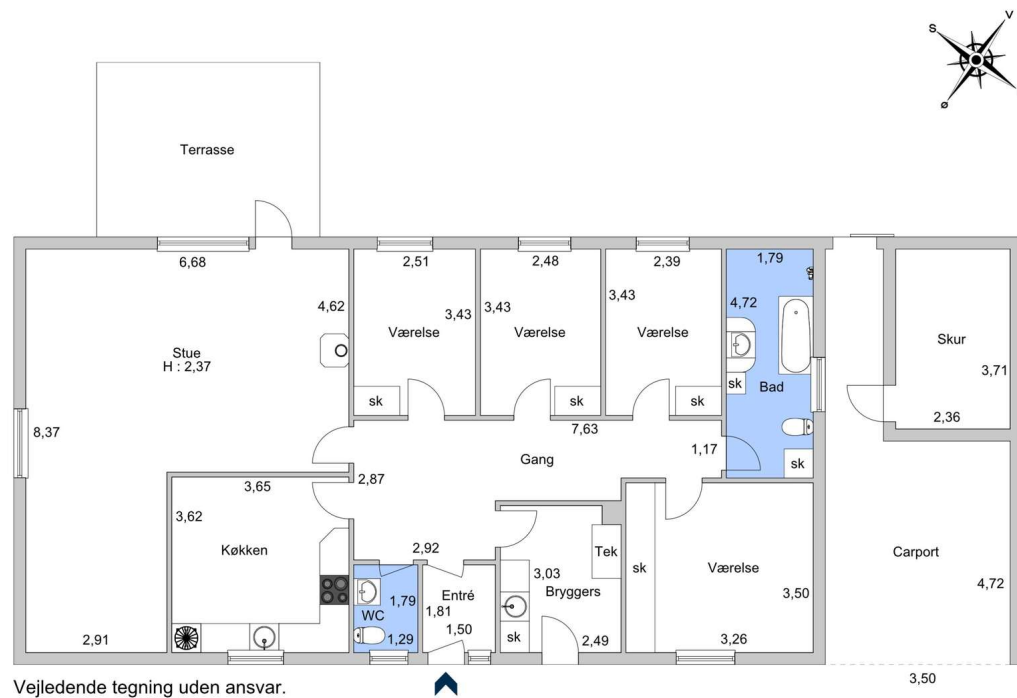


Terrasse

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

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

Dato: 03.09.2026



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

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

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.: 3144165
Zonestatus:
Vej:
Opført/ombygget år: 1977

Arealer**

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået

kr. 9.000

I alt

kr. 9.000

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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.

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

Dato: 03.09.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen