

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: Tuenvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



Beskrivelse:

Kun 10 km nordvest for Frederikshavn og 4 km fra landsbyen Elling finder du denne velholdte lystejeendom med skov, sø og smukt anlagte udearealer.

I Elling er der dagpleje, børnehave og vuggestue samt indkøbsmuligheder – med bl.a. slagter, blomster, dagligvarer og en af landets største XL-BYG butikker og mange flere samt et rigt foreningsliv

Når man drejer af Tuenvejen og fortsætter ad den hyggelige grusvej, åbner ejendommen sig med en harmonisk kombination af skov, marker, krat og velplejede græsarealer. Midt i det hele ligger den velanlagte sø, som indrammer ejendommen med fredfyldt idyl. Her er der plads til at nyde roen, følge fugle- og dyrelivet eller samle familie og venner til hyggelige stunder i naturen. Alt fremstår særdeles velholdt og indbydende.

Boligen

Foran ejendommen mødes man af en flisebelagt parkeringsplads og en charmerende gulstenvilla på 170 m² i ét plan. Huset er opført i starten af 1970'erne og løbende moderniseret med bl.a. nyere køkken, brændeovn og termoruder.

Indretningen byder på:

- Vindfang og fordelingsgang
- Gæstetoilet med bruser
- Badeværelse med kar
- To værelser samt soveværelse
- Stort og hyggeligt spisekøkken med kig til det dyrerige have
- Rummelig vinkelstue med spiseafdeling og udgang til overdækket, sydvestvendt terrasse
- Opholdsstue med brændeovn (skal skiftes)
- Derudover findes bryggers med ejendommens jordvarmeanlæg og solceller. Fra bryggerset er der adgang til gårdhave, carport med redskabsrum samt to separate disponible rum.

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: Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E. Jens Jørgen Calundan

Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

Øvrige bygninger

Ejendommen har tidligere været anvendt til minkproduktion, men bygningerne er i dag indrettet til helt andre formål – og giver et væld af muligheder.

Tidligere pelseri, nu indrettet som værksted og gildesal, med entré, gildestue, disp rum, køkken med spiseplads, badeværelse, disponibelt rum og værkstedsdel.

Lade/maskinhus med støbt gulv, aluport, god loftshøjde og indrettede hestebokse – velegnet til både hobbybrug, håndværk eller mindre erhverv.

Brændely samt tidligere overdækket møddings plads.

Beliggenhed og muligheder

Ejendommen ligger i et område præget af natur, dyreliv og gode fritidsmuligheder. Her er plads til både børnefamilien, den naturglade eller dig, der ønsker at kombinere bolig med erhverv.

Samtidig er området i udvikling – bl.a. med de store planer omkring det nærliggende ammunitionsarsenal Krudten, som i de kommende år forventes at danne ramme om nye aktiviteter og spændende muligheder.

Kort sagt: En perle i Vendsyssel, hvor idyl, hygge og praktiske muligheder går hånd i hånd.

Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

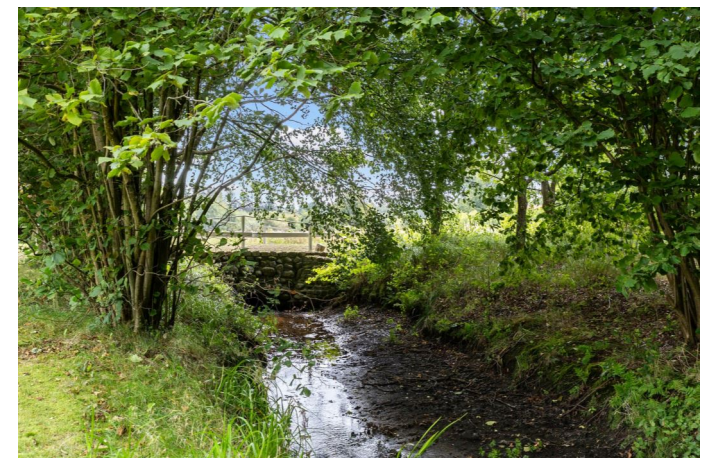
Dato: 17.06.2026



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026



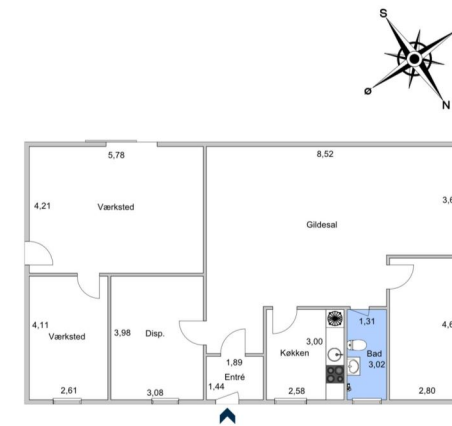
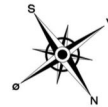
Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

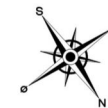
Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 52 a Elling By, Elling
BFE-nr.: 3144907
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Jordvarme, el og solceller
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal: 37.639 m²
- heraf vej 1.090 m²
Boligareal i alt: 162 m²

Øvrige arealer:
Garage: 19 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 135 m²
Lade/værksted: 225 m²
Halmoverdækning: 195 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.10.1943 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
18.05.1979 Dok om pelsdyravl mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.622.000 kr.
Grundværdi: 564.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.297.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 451.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade - Emhætte - Køleskab - Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 8.628,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme, el og solceller

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn mrkt. Atlas Rais pr.nr. 25293 fra 1998

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Overdækket terrasse på 14 m² fremgår ikke på BBR. Køber sørger selv for en registrering.
Disponible rum i bygning 2 er ikke godkendt som boligareal. Badeværelse og køkken i bygning 23 er ikke registreret på BBR og det disponible rum er ikke godkendt som boligareal.

Jf. BBR fordeler udhusarealerne sig med:

Bygning 2 - 75 m² indeholdende bl.a. 19 m² carport, 19 m² garage

Bygning 3 - 45 m² udhus

Bygning 23 - 135 m² udhus indrettet til værksted/gildesal

Bygning 24 - 195 m² halmoverdækning

Bygning 25 - 225 m² maskinhus/lade

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.

Vejforhold:

Ejendommen er beliggende på privat/fællesvej.

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 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.

Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

Brændeovn

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

Adresse: Tuenvvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.300.000
Grundskyld	kr.	6.068	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.494
Husforsikring	kr.	16.051	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.825
Renovation	kr.	2.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	2.334.319
Rottebekæmpelse	kr.	290			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.500	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		
Anslået tømning septictank	kr.	800	bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		34.072			

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/nettoydelelse 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.437 md./ 149.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.080 md./ 120.962 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: 17.06.2026
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 **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: Tuenvej 142, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 040425-2 (salg)
Ejerudgift/md.: kr. 2.839

Dato: 17.06.2026

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.: Nej