

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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026



Elling - Villa med 208 boligkvadratmeter beliggende på blind villa-vej

Dejligt beliggende på en blind og børnevenlig villavej i Elling finder I denne rummelige gulstenvilla fra 1968. Boligen rummer hele 208 m² bolig samt en træcarport på 19 m² med integreret udhus og yderligere et udhus på ca. 6 m².

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.

Boligen indeholder: Entré med klinkegulv og tre højskabe – Kontor/værelse - Soveværelse med skabe og direkte adgang til badeværelse - Badeværelse med bruseniche og direkte adgang til sauna – Stør kombineret opholds- og spisestue med trægulv og et skønt lysindfald fra det brede sydvendte vinduesparti samt terrassedør til den overdækkede terrasse – Hyggelig pejsstue med klinkegulv med gulvvarme, gule murstensvægge og brændeovn – Stort børneværelse med skabe og trægulv – Badeværelse med badekar – Stort børneværelse med skabe og trægulv - Køkken med spiseplads – Entré/baggang med klinkegulv og direkte adgang til hobbyrum samt bryggers med bord med vask, plads til vaskemaskine og tørretumbler og naturgasfyr.

Grunden er på 808 m² og byder på en dejlig, helt lukket have med blandt andet en ca. 15 m² sydvendt og overdækket terrasse, hvor sommerens solrige dage kan nydes i fredelige omgivelser sammen med familie og venner.

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.

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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

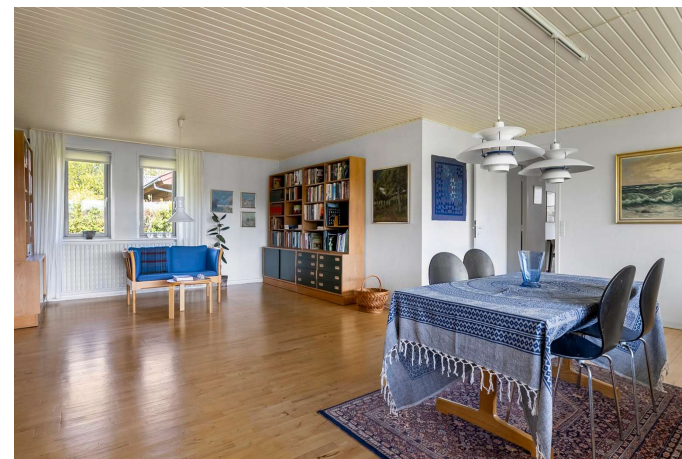
Dato: 30.06.2026



Pejsestue



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Køkken



Køkken og spiseplads

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026



Køkken



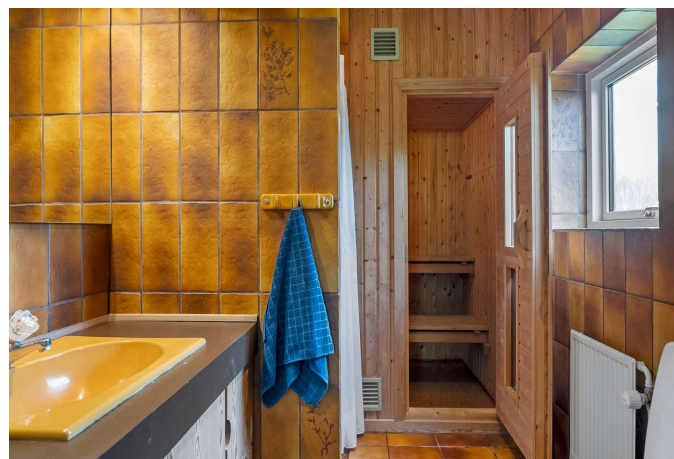
Soveværelse



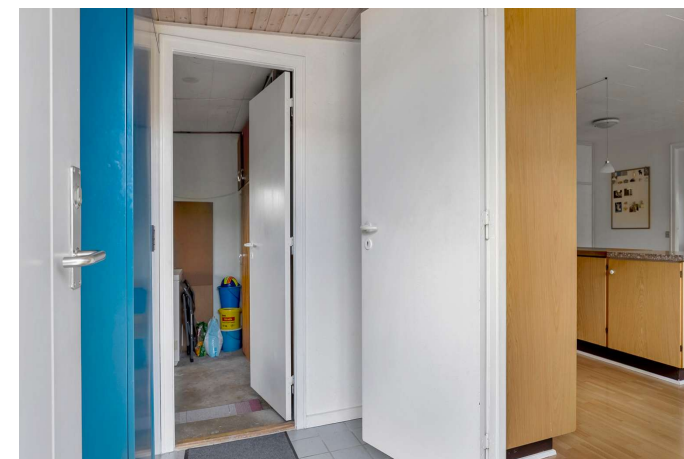
Værelse ved soveværelse



Entre



Badeværelse med adgang til sauna

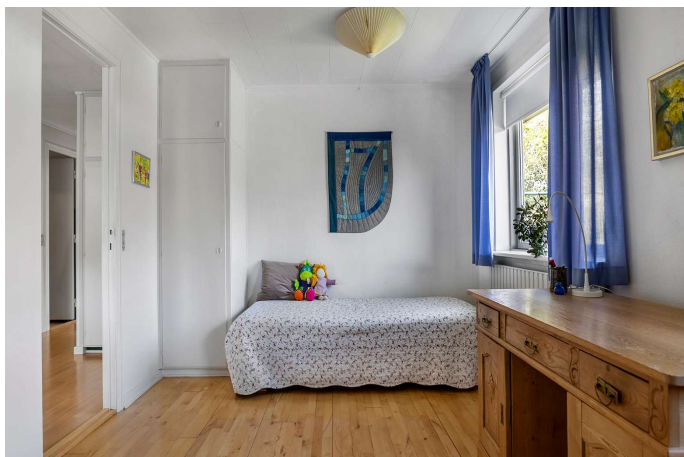


Gang

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026



Børneværelse



Badeværelse



Børneværelse



Facade



Østvendt morgenterrasse



Overdækket sydvendt terrasse

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026

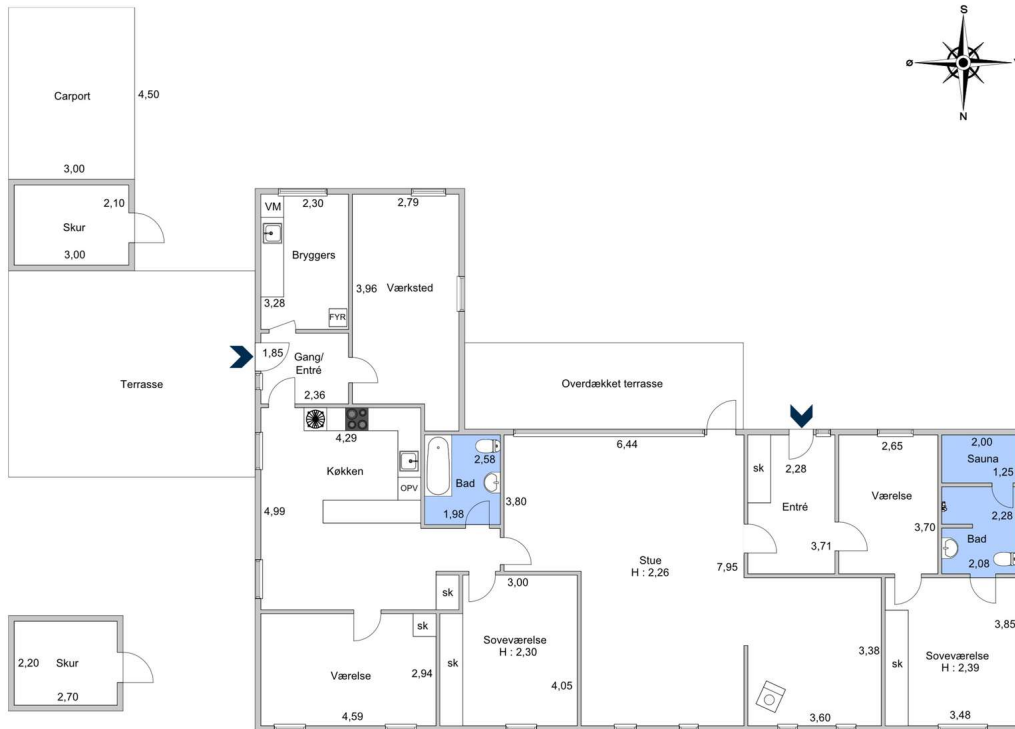


Forhave, terrasse og carport

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Villa

3144156

1968/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 808 m²
Boligareal i alt: 208 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget carport: 13 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.

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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 12.415
kr. 12.415

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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 180326-1
Ejerudgift/md.: kr. 1.644

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen