

## 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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

Dejligt beliggende på en blind og børnevenlig villavej i Elling finder I denne rummelige gulstenvilla fra 1968. Boligen rummer hele 208 m<sup>2</sup> bolig samt en træcarport på 19 m<sup>2</sup> med integreret udhus og yderligere et udhus på ca. 6 m<sup>2</sup>.

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 – Stor kombineret opholds- og spiseværelse med trægulv og et skønt lysindfald fra det brede sydvendte vinduesparti samt terrassedør til den overdækkede terrasse – Hyggelig pejstue 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 naturgasfyrt.

Grunden er på 808 m<sup>2</sup> og byder på en dejlig, helt lukket have med blandt andet en ca. 15 m<sup>2</sup> 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, Ålbæk og videre helt til Skagen. Elling byder desuden på gode lokale faciliteter, herunder dagligvarebutikken 365discount, idræts- og aktivitetshallen Bannerlundshallen, vuggestue og børnehaven, 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

### 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. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

---

, 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.

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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. 995.000

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. 995.000

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. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

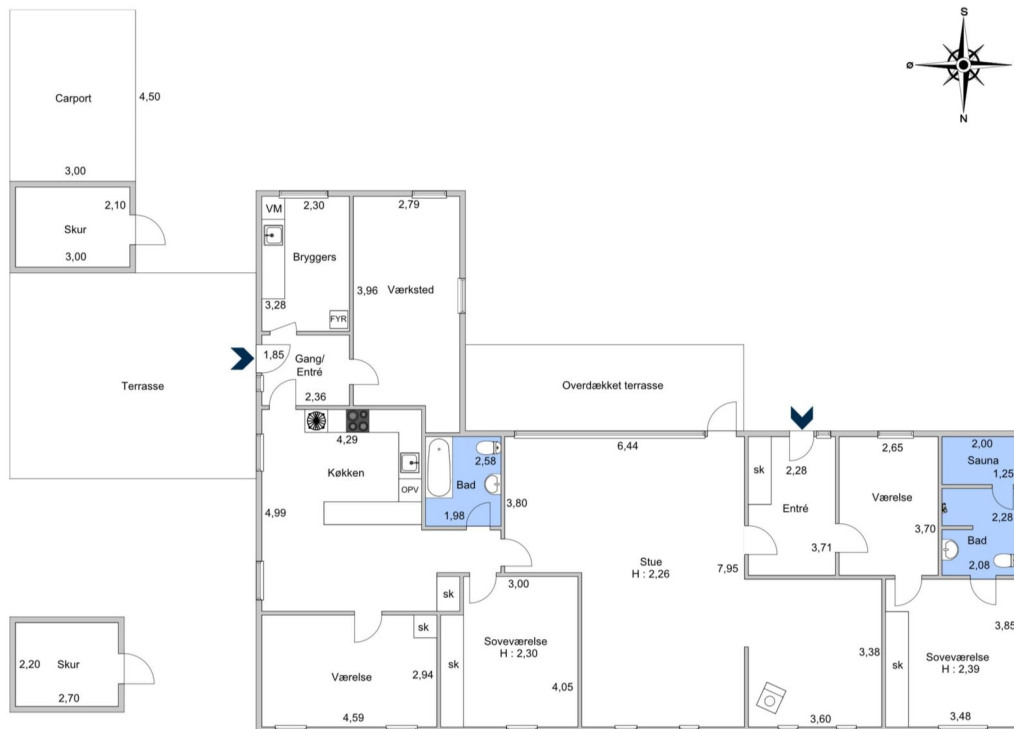


Forhave, terrasse og carport

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 1 eo Elling By, Elling  
BFE-nr.: 3144156  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1968/1979

### Arealer\*

Grundareal: 808 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 208 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.08.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.312.000 kr.  
Grundværdi: 222.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.049.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 177.600 kr.

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine (Miele) - Keramisk komfur (Voss) - Emhætte (Thermex) - Køleskab (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

## 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:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 2.324,50 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2026  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Dødsbo:**

Ejendommen sælges som et dødsbo.

### **Forurening i byzone:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er en forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

### **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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

### **Brændeovn**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt.



Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 30.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Husforsikring	kr.	7.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.925
Renovation	kr.	2.300	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	650	I alt	kr.	1.021.340
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Miljø- og genbrugsafgift	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		19.732			

## 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.396 md./ 64.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.372 md./ 52.468 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: 30.06.2026  
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: Ingemannsvej 20, Elling, 9900 Frederikshavn  
Kontantpris: kr. 995.000

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.

### 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.:** Vides ikke