

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: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026



Beskrivelse:

På Højrupsvvej 22 udbydes denne etplansvilla, som ligger godt tilbagetrukket fra Højrupsvvej på en 713 m² stor grund.

Her får du en overskuelig bolig med en have med gode muligheder for udeliv samt en træcarport på 17 m² med udhus og et ældre udhus.

Beliggenheden er samtidig særdeles praktisk i hverdagen. Der er kun ca. 250 meter til Netto på Rødmøvej, ligesom Børnehuset Hånbæk ligger ganske tæt på ejendommen. Herfra er der desuden kort afstand til Frederikshavns centrum og byens øvrige indkøbs-, skole-, uddannelses- og fritidstilbud.

Villaen har et registreret boligareal på 95 m² og indeholder entré, køkken med god skabs- og bordplads samt en rummelig opholdsstue med plads til både spiseafdeling og sofabjørne og med et dejligt lysindfald. Hertil kommer soveværelse med trægulv og skabe samt to værelser. Det bemærkes, at en del af arealet i værelset mod vest ikke er godkendt som boligareal, men fremstår indrettet og anvendt i sammenhæng med værelsets øvrige areal. Endvidere er der et lyst badeværelse med bruseniche, et praktisk bryggers med klinkegulv og vask, som ikke indgår i boligarealet, samt et depotrum med adgang til et mindre kælderareal.

Udvendigt får du en god og regulær grund, hvor haven hovedsageligt er anlagt med græs og omkranset af beplantning, der er med til at skabe en hyggelig og grøn ramme omkring ejendommen. Husets tilbagetrukne placering på grunden giver samtidig en god afstand til Højrupsvvej.

Boligen opvarmes med fjernvarme, og taget er udskiftet i 2020.

Alt i alt en hyggelig og overkommelig etplansvilla med en funktionel indretning, ugeneret terrassearealer, en dejlig grund og en praktisk beliggenhed – et oplagt bud til blandt andre førstegangskøberen eller den mindre familie.

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: Brian Jensen

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026



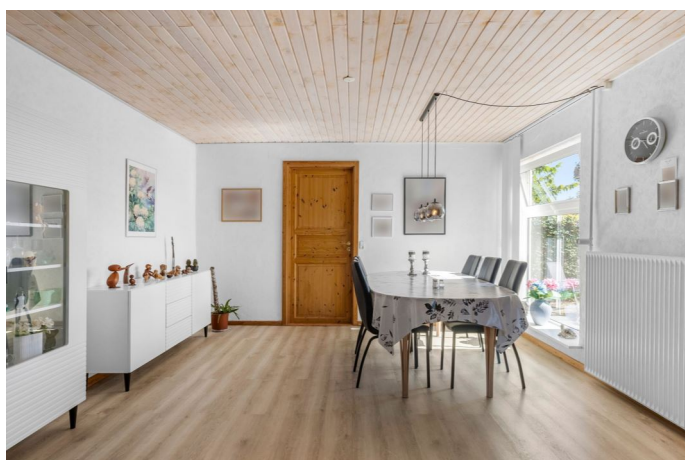
Opholds- og spise- stue



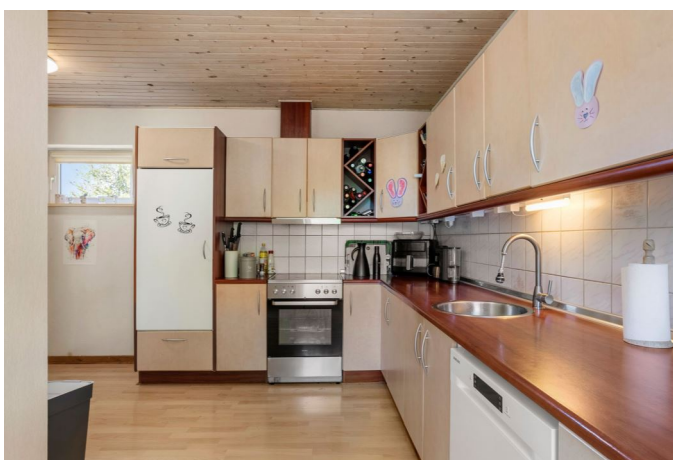
Opholds- og spise- stue



Opholds- og spise- stue



Opholds- og spise- stue



Køkken



Køkken

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

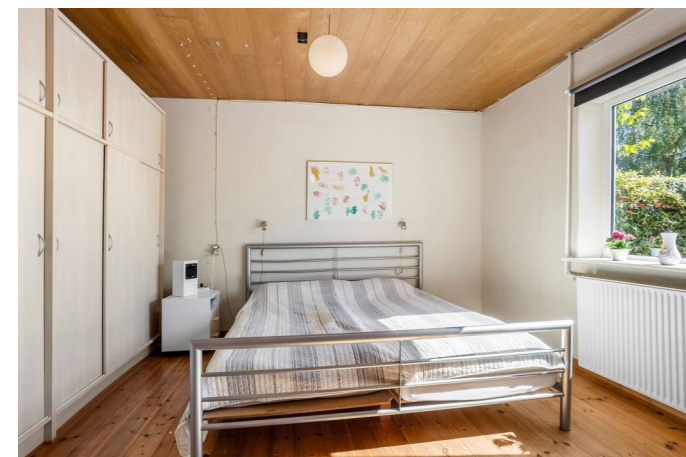
Dato: 11.09.2026



Entre



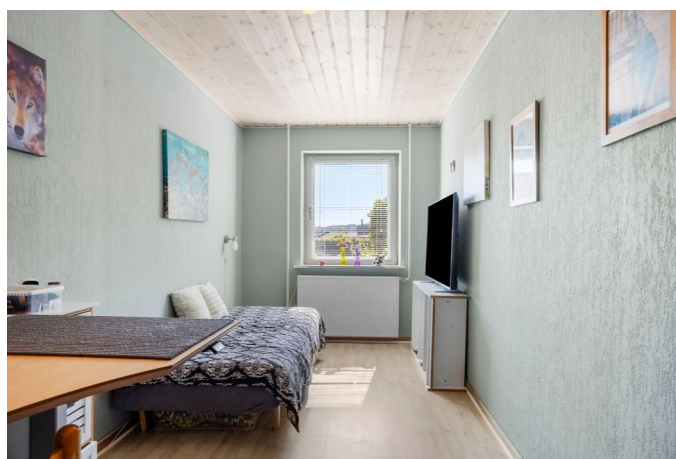
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse (en del af arealet er reg som udhus)



Kig mod Højrupsvvej

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026



Terrasse



Kig mod huset fra Højrupsvvej



Have



Facade



Ugeneret terrasse

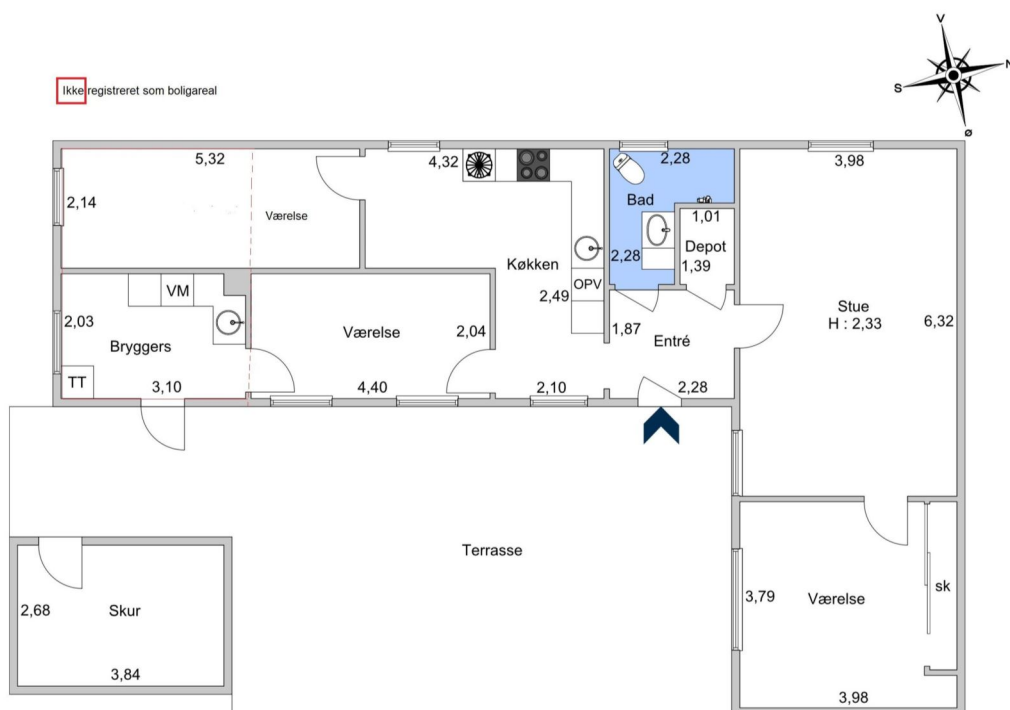


Terrasse

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	109 ai Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:	5515269
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1943/1958

Arealer*

Grundareal:	713 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²

Øvrige arealer:

Carport:	17 m ²
Udhus:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen byrder tinglyst

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	806.000 kr.
Grundværdi:	606.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	644.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	268.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine (Samsung) - Køleskab (Electrolux) - Keramisk komfur (Asko) - Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 28,13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i varme i perioden aug 2025 - juli 2026 brugt 13,2265 MWh

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

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

Arealer:

Bygningsarealernes størrelser er indhentet direkte fra BBR-meddelelsen. Det bemærkes, at det lille kælderareal ikke fremgår af BBR ligesom bryggerset samt en del af værelset mod vest ikke er godkendt som boligareal, men i BBR er registreret som udhusareal. Køber gøres opmærksom på, at de pågældende arealer overtages som beset og forefindes, og at enhver eventuel myndighedsgodkendelse af arealernes anvendelse til beboelse samt eventuel godkendelse og registrering som boligareal er sælger uvedkommende og sker for købers egen regning, risiko og ansvar.

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 Forsyningens prisblad.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der endnu ikke er separatkloakeret.

Adresse: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr. 6.496	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr. 4.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.025
Rottebekæmpelse	kr. 113	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.424	I alt	kr.	715.425
Jordflyningsgebyr	kr. 5			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.254	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 600	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
		bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år 17.833

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 3.932 md./ 47.188 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.187 md./ 38.240 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: 11.09.2026
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: Højrupsvvej 22, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 030826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 11.09.2026

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