

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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026



Rummelig gulstensvilla på 178 m² – attraktivt beliggende på blind vej i Østervrå

I et godt og børnevenligt villakvarter i Østervrå finder I denne rummelige gulstensvilla, som er opført i 1974 og byder på et boligareal på hele 178 m². Hertil kommer en dejlig udestue med klinkegulv samt en integreret garage på 21 m². Ejendommen er beliggende på en 1.085 m² stor grund på en rolig, blind villavej – en beliggenhed, der passer rigtig godt til børnefamilien.

Østervrå er et aktivt og velfungerende lokalsamfund med gode faciliteter for både børn, unge og voksne. Her finder I blandt andet skole, børnehave, dagpleje, fritids- og ungdomstilbud samt Østervrå Idræts- og Kulturcenter med idrætshal, svømmehal, motionscenter, kulturhus og bibliotek. Byen byder desuden på kirke, ældrecenter og et aktivt foreningsliv.

Villaens stueplan byder på entré og forstue med trappe til 1. sal. Herudover findes et stort værelse, som sælger i dag har indrettet som spisestue, men som med sin gode størrelse nemt vil kunne opdeles og indrettes som to børneværelser. Køkkenet har spisepads og ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, hvorfra et stort skydedørsparti giver direkte adgang til udestuen og skaber en fin sammenhæng mellem boligens opholdsrum og haven.

Stueplan rummer desuden et badeværelse med væghængt toilet samt klinkegulv med gulvvarme og et praktisk bryggers med klinkegulv, skabe og bord med vask. Fra bryggerset er der direkte adgang til den integrerede garage, som blandt andet er forsynet med elhejseport.

På 1. sal mødes I af en repos med et godt lysindfald fra tagvindue. Etagen rummer et stort badeværelse med både bruseniche og badekar samt klinkegulv med gulvvarme. Her findes desuden en opholdsstue, der også kan anvendes som værelse, med synlige spær, loft til kip og et stort gulv-til-loft vinduesparti med udgang til en dejlig terrasse. Endelig byder 1. sal på et børneværelse samt et kontor/mindre værelse.

Alt i alt en rummelig og funktionel villa med mange anvendelsesmuligheder, god plads til familien og en attraktiv beliggenhed på en blind vej i Østervrå.

Bestil en fremvisning hos Ejendomsmæglerfirmaet Calundan på 98 43 43 00 – vi glæder os til at vise jer ejendommen.

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.

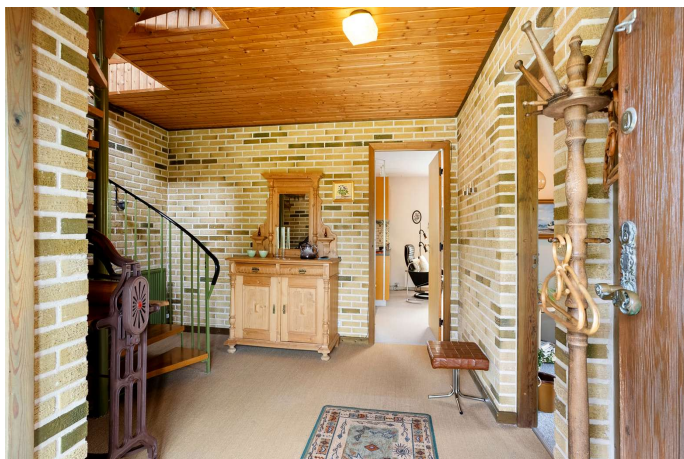
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

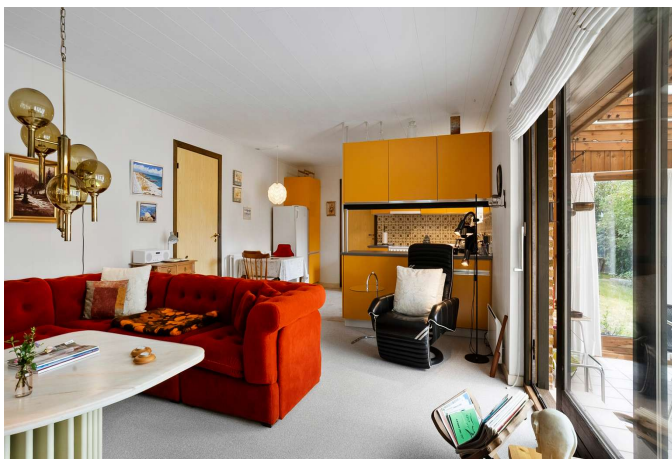
Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026



Forstue



Køkken/stue



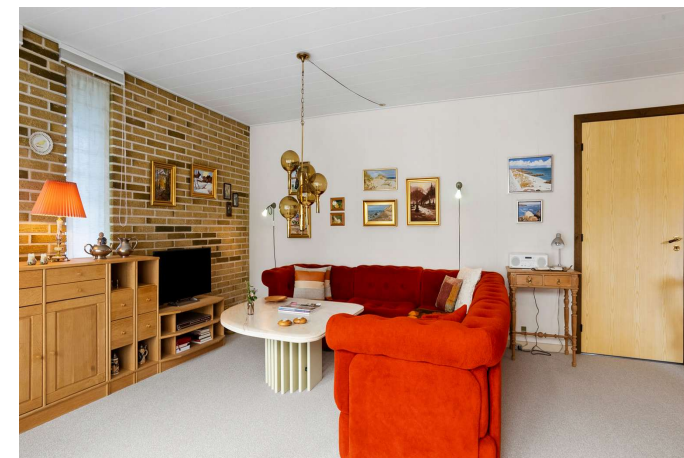
Køkken



Køkken/stue



Køkken



Stue

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026



Spisestue/værelse



Spisestue/værelse



Bryggers med direkte udgang til garage



Gæstebad i stueplan



Stort badeværelse 1. sal



Opholdsstue/værelse 1. sal

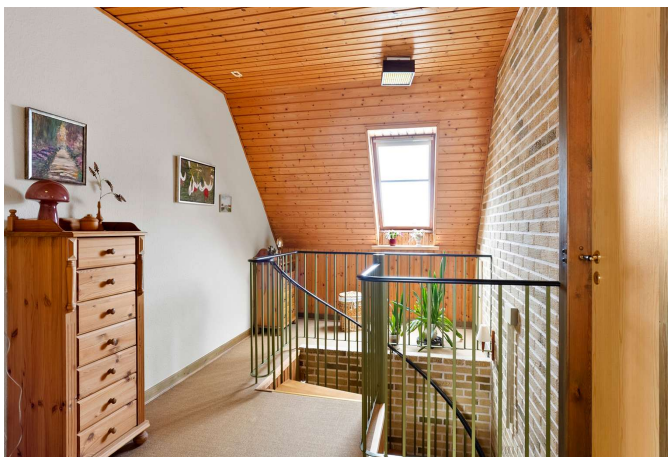
Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026



Opholdsstue/værelse 1. sal



Repos 1. sal



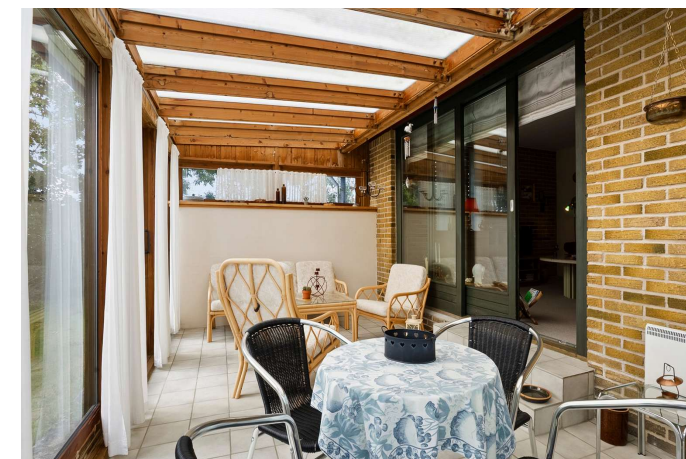
Soveværelse 1. sal



Kontor/værelse 1. sal



Udestue



Udestue

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026

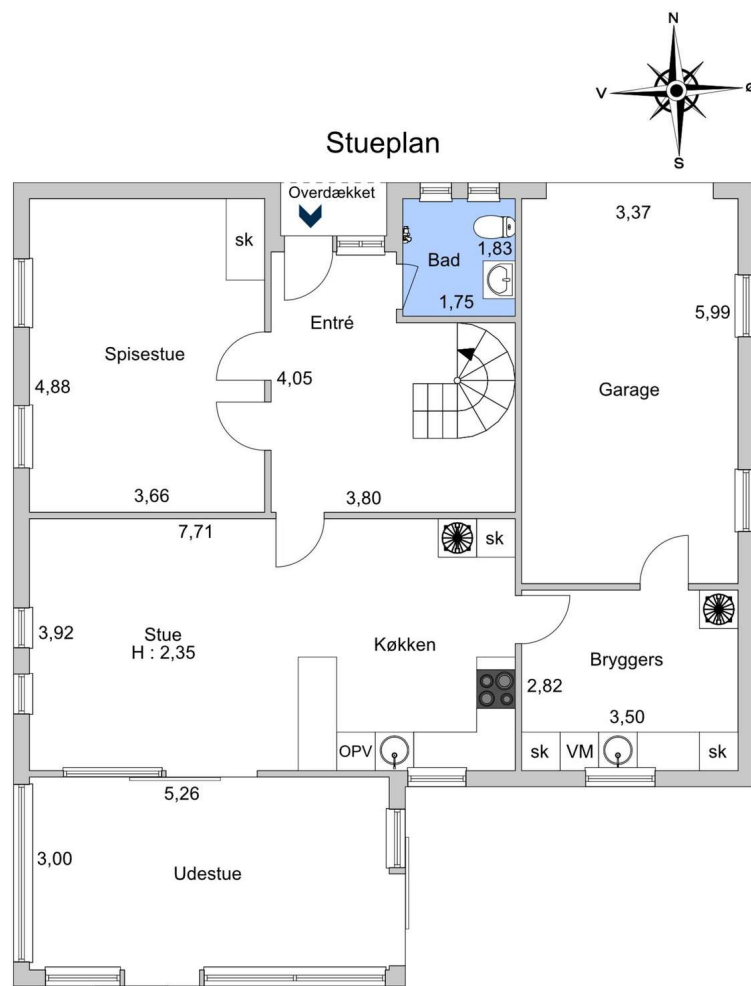


Facade set fra haven

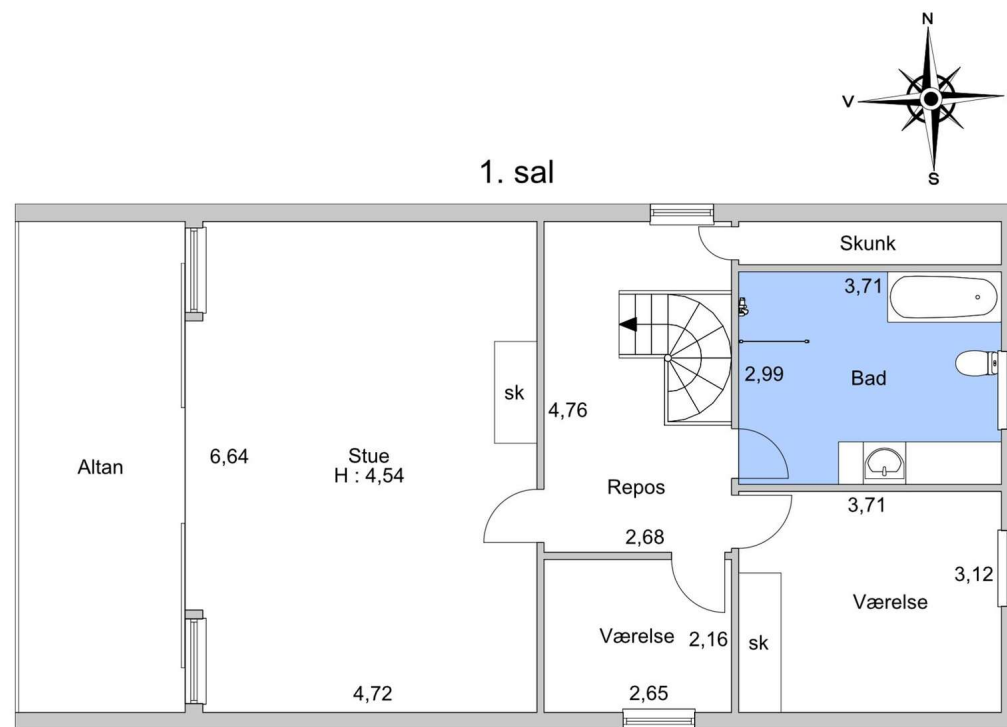
Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:

Villa

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

3193438

Zonestatus:

Vej:

Opført/ombygget år:

1974/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal:

1.085 m²

Boligareal i alt:

175 m²

Øvrige arealer:

Indbygget garage:

24 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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026

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: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 9.000
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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 130826-2
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 04.09.2026

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