

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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026



Beskrivelse:

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 spisesstue, men som med sin gode størrelse nemt vil kunne opdeles og indrettes som to børneværelser. Køkkenet har spiseplads 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.

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.

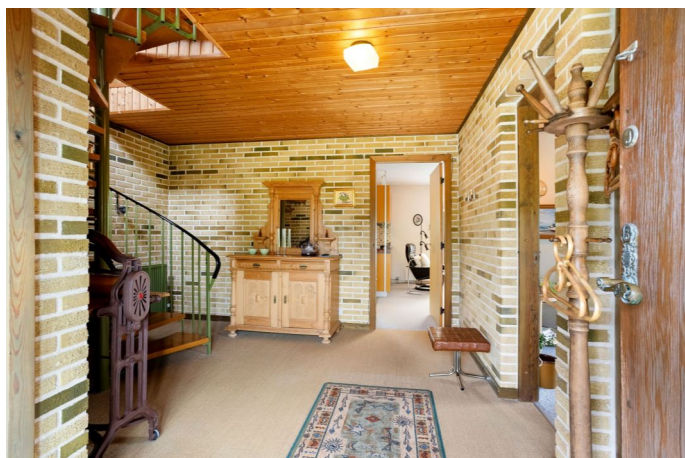
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

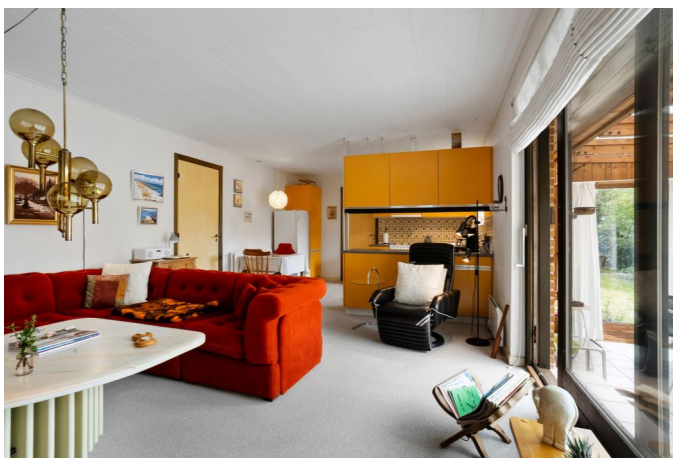
Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026



Forstue



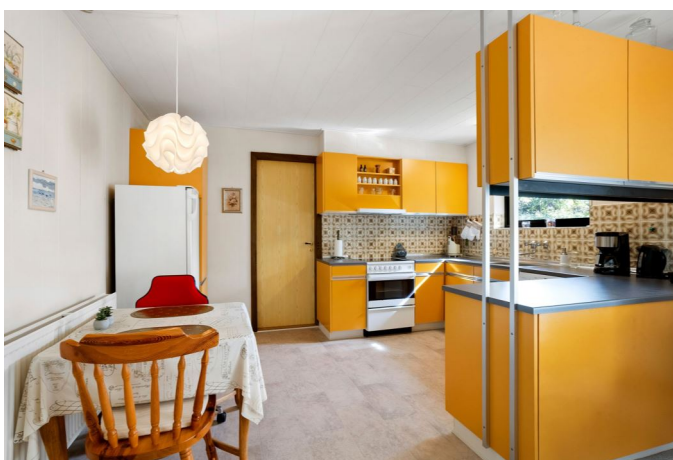
Køkken/stue



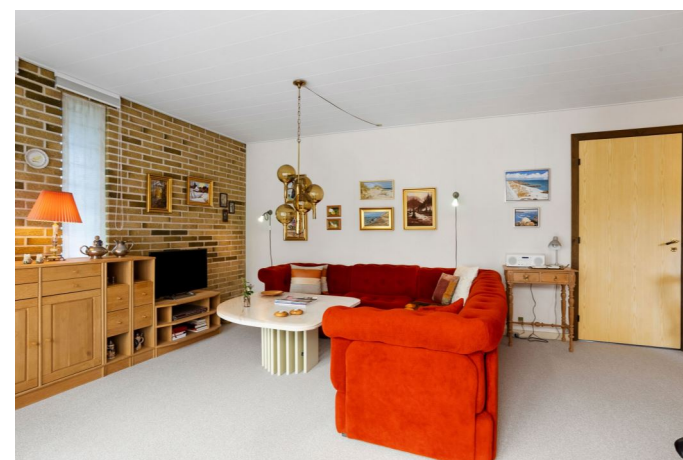
Køkken



Køkken/stue



Køkken



Stue

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

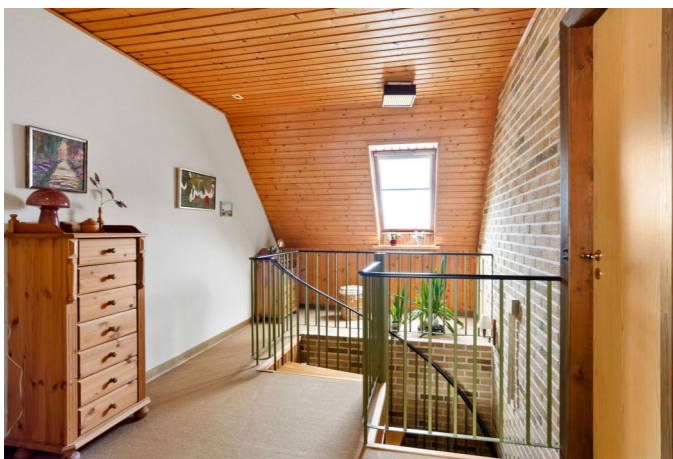
Adresse: Højlandsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026



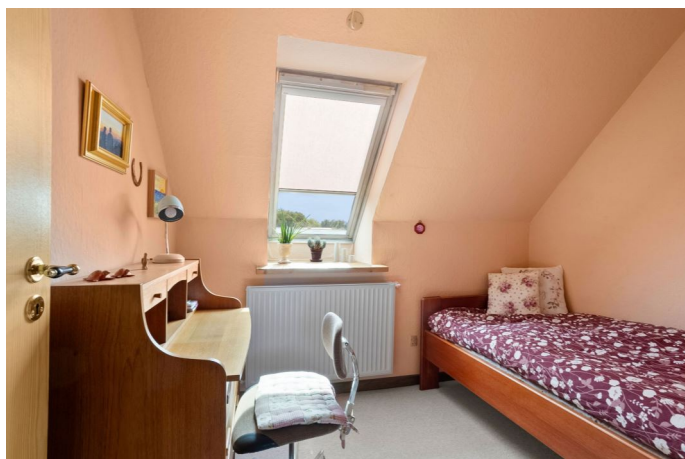
Opholdsstue/værelse 1. sal



Repos 1. sal



Soveværelse 1. sal



Kontor/værelse 1. sal



Udestue



Udestue

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026

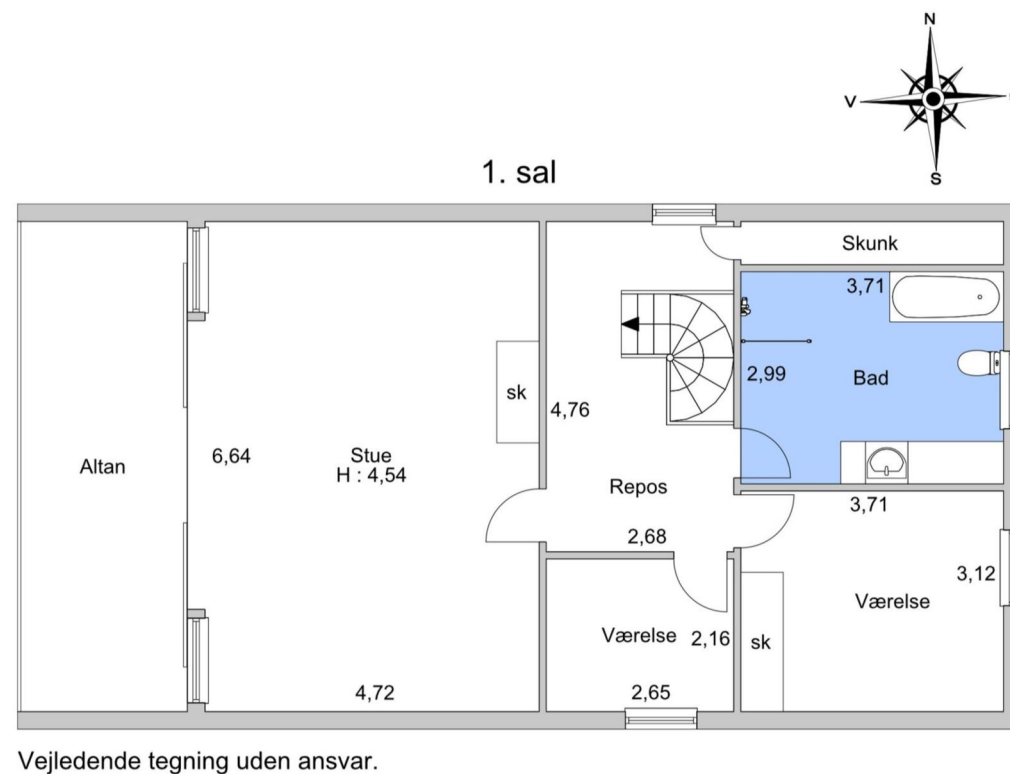


Facade set fra haven

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026



Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikshavn
Matr.nr.:	7 ea Østervrå By, Torslev
BFE-nr.:	3193438
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.038.000 kr.
Grundværdi:	82.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	830.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	65.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.085 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	24 m ²
Udestue:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening i byzone:

Ejendommen er beliggende i byzone, og er beliggende i et område som er områdeklassificeret som lettere forurenet.

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 Forsyningens prisblad.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område der er separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 30,43 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.235	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000
Grundskyld	kr. 879	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr. 6.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.575
Grundejerforening	kr. 500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr. 85	I alt	kr.	897.575
Miljø- og genbrugsafgift	kr. 1.424	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Jordflyningsgebyr	kr. 5			
Mad- og restaffald 240 L - 2 uge	kr. 1.254			
Genbrug 240 L - 3. uge	kr. 600			
Ejerudgift i alt 1 år	15.782			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.900 md./ 58.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md./ 47.660 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: 04.09.2026
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: Højlundsvej 75, 9750 Østervrå
Kontantpris: kr. 875.000

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 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