

REAL



Ålborgvej 573, 9760 Vrå

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	945.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.054	Grund m2	646
Byggeår	1910	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3428**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

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: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en indflytningsklar bolig med plads til både familieliv og hobbyprojekter? Så er denne skønne bolig på Ålborgvej 573, 9760 Vrå noget for dig. Boligen rummer 132 kvm bolig og 50 kvm stor garage med værksted, ideel til både bilopbevaring og gør-det-selv projekter.

Når du træder ind i huset, bydes du velkommen af et praktisk bryggers og et lyst badeværelse. Den rummelige stue ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet, hvilket skaber et perfekt samlingspunkt for hele familien. Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til den dejlige terrasse, hvor du kan nyde solrige dage. Stueplan indeholder desuden stort værelse samt forgang.

På 1. sal finder du en repos og to gode værelser, som giver fleksibilitet til både børneværelser, gæsteværelser eller et ekstra kontor.

Haven er lukket og privat, hvilket skaber de perfekte rammer for både børn og voksne at nyde udendørslivet i ro og mag.

Med gulvvarme i stueplan og den store garage med værksted er denne bolig perfekt til dig, der ønsker et funktionelt og moderne hjem.

Boligen kan også bruges som investerings case, og har tidligere haft lejere med en mdr. husleje på 6.200 kr.

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.

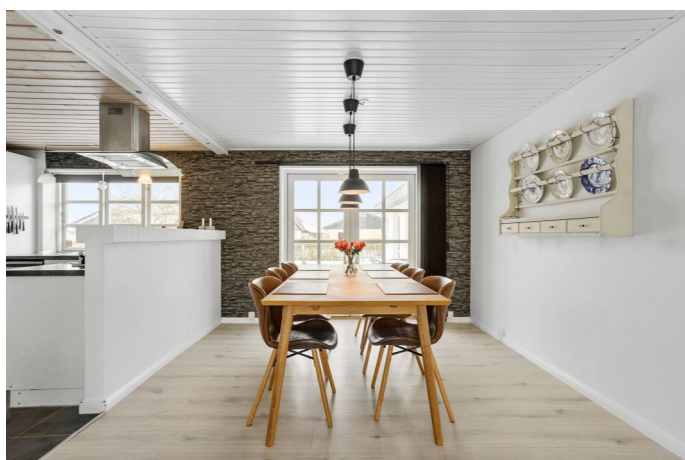
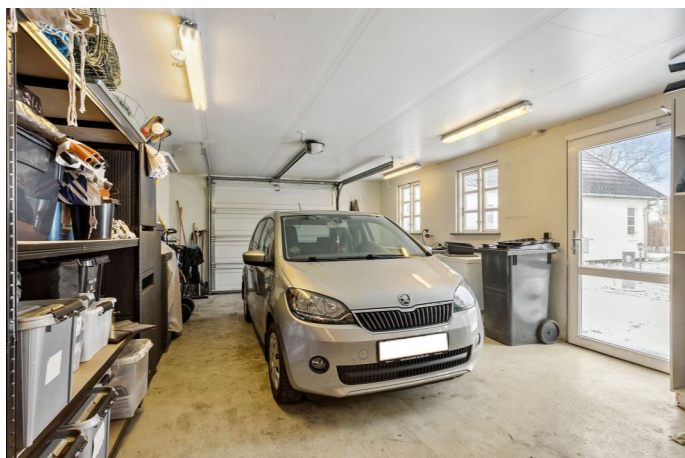
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

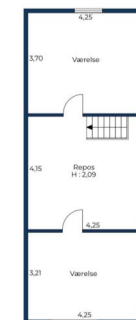
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal





Adresse: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4 o Guldager By, Vrejlev
BFE-nr.:	3216375
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	593.000 kr.
Grundværdi:	159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	474.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	646 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.02.1937 lbnr. 5686-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
81_O_524

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.542 Forbrug: 1.532,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hvvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.099	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	4.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Gebyr Rottebekæmpelse	kr.	70	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100		kr.	
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380	I alt		964.300
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		12.646			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.115 md./ 61.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.156 md./ 49.876 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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

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: Ålborgvej 573, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 487-3428
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen.

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	543.599	543.599	553.142	DKK	5	39.885	29,50	5,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn
Kogeplade
Emhætte
Opvaskemaskine
Køle- fryseskab

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg