

REAL



Valmuevej 14, 9760 Vrå

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	1.545.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.322	Grund m ²	1.232
Byggeår/ombygget	1976/1989	Energimærke	+ C

Sagsnr. **487-3622**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026



Velindrettet etplansvilla med ugeneret have og attraktiv beliggenhed i Vrå

På Valmuevej 14 finder du denne velholdte etplansvilla med en attraktiv beliggenhed tæt på Vrå midtby og i kort gåafstand til Idrætscenter Vendsyssel. Her får du en bolig, der kombinerer rolig beliggenhed med nem adgang til byens faciliteter, skole, fritidsaktiviteter og indkøb.

Til boligen hører en stor og velanlagt have, som indbyder til både spil, leg og afslapning. Haven er særligt bemærkelsesværdig om sommeren, hvor man er helt ugeneret og kan nyde udelivet i private omgivelser.

Huset er opført i 1976 i klassiske gule mursten og fremstår velindrettet med en funktionel planløsning. Man bydes velkommen i entré/bryggers, som fungerer som fordelingsgang til boligens badeværelse, soveværelse samt hele tre gode og rummelige værelser. Derudover rummer boligen et gæstetoilet, et køkken samt en hyggelig vinkelstue med god plads til både spise- og opholdsafdeling. Fra stuen er der udgang til en udestue, som forlænger sommeren og skaber en dejlig overgang mellem hus og have.

Boligen opvarmes med fjernvarme, og der er løbende foretaget forbedringer. I 2023 er vinduerne udskiftet til moderne træ/alu-vinduer, ligesom der er lagt nye gulve i størstedelen af huset, hvilket bidrager til et tidssvarende og indbydende udtryk.

Til ejendommen hører en carport samt et tilhørende nyopført skur med god plads til opbevaring.

En rummelig og velbeliggende bolig med mange værelser, skøn have og kort afstand til både by og fritidsliv – ideel til familien, der ønsker god plads og trygge omgivelser.

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: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026



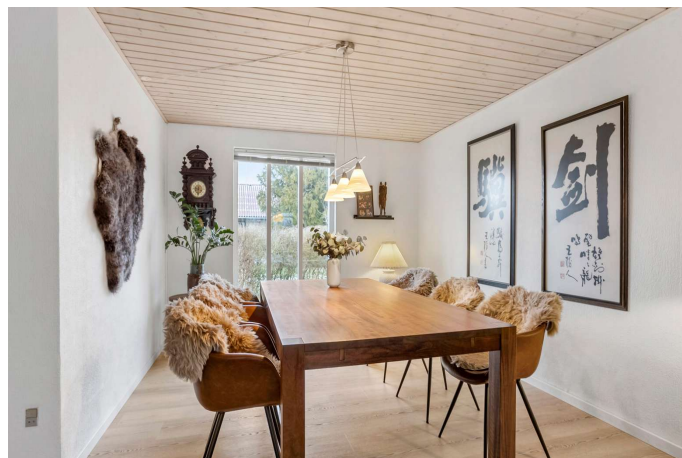
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Adresse: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4ax Sdr. Vrå By, Vrå
BFE-nr.:	3215234
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	889.000
Grundværdi:	226.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	711.200
Grundlag for grundskyld:	180.800

Arealer**

Grundareal:	1.232 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	20 m ²
Garage:	30 m ²

** 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

- Nr. 1: 26.01.1976 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt, uopsigelig indtil den 15/1 2001
- Nr. 2: 11.09.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr IIE byrder, hæftelser

Planer

Kommuneplan 400-R02 - Boligområde Vrå syd, Vrå
Lokalplan 3 VRÅ - Sdr. Vrå vej og Galgebakkevej i Vrå til: Plejehjem, boligformål, idrætsformål, parkeringsformål og off. for

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine (Bosch)Keramisk komfur (Voss)Køleskab (Blomberg)Emhætte (Brandt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.935 Forbrug: 16.070 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.627	Kontantpris	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	2.983	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.057
240 L 2-delt mad/restaffald	kr.	1.120	I alt	kr.	1.564.207
Husforsikring	kr.	5.631			
Adm. gebyr for rottebekæmpelse	kr.	119	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.860			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.237 md. / 98.846 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.610 md. / 79.315 år v/27,40 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Valmuevej 14, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3622
Ejerudgift/md.: kr. 1.322

Dato: 01.03.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Oplysninger til køber:

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.

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

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.

Seperatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter,

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