

REAL



Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	1.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.028	Grund m ²	1.043
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3747**

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: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026



Velkommen til Kamgræsvej 6 – en rummelig villa på en stor grund, beliggende på en rolig og lukket villavej i det attraktive Højene i Hjørring. Her får I 150 m² bolig på en hele 1.043 m² stor grund samt en særdeles anvendelig garage på hele 63 m².

Boligen er opført i 1975 og rummer en funktionel planløsning med god plads til familien. Her finder I blandt andet et stort bryggers, køkken, en rummelig vinkelstue med pillebrændeovn, fire værelser, badeværelse samt gæstetoilet. Indretningen giver et godt udgangspunkt for at sætte sit eget præg på hjemmet, og boligen rummer samtidig flere muligheder for modernisering og individuelle forbedringer.

Ejendommen har dog allerede fået foretaget væsentlige udvendige forbedringer. Taget er udskiftet i 2022, hvor der samtidig blev efterisoleret til ca. 320 mm. Vinduerne er træ/alu fra 2016, og boligen opvarmes med fjernvarme.

En af ejendommens helt store kvaliteter er den store garage på 63 m². Her er der plads til både biler, værksted, hobby, opbevaring eller andre pladskrævende interesser. Garagen giver dermed nogle muligheder som ikke alle villaer 1970'erne tilbyder.

Den 1.043 m² store grund giver desuden masser af plads til at skabe en dejlig have med gode opholdsarealer, leg og aktiviteter for hele familien. Her er et godt udgangspunkt for at indrette uderummene efter egne ønsker og behov.

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: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Ejendommen

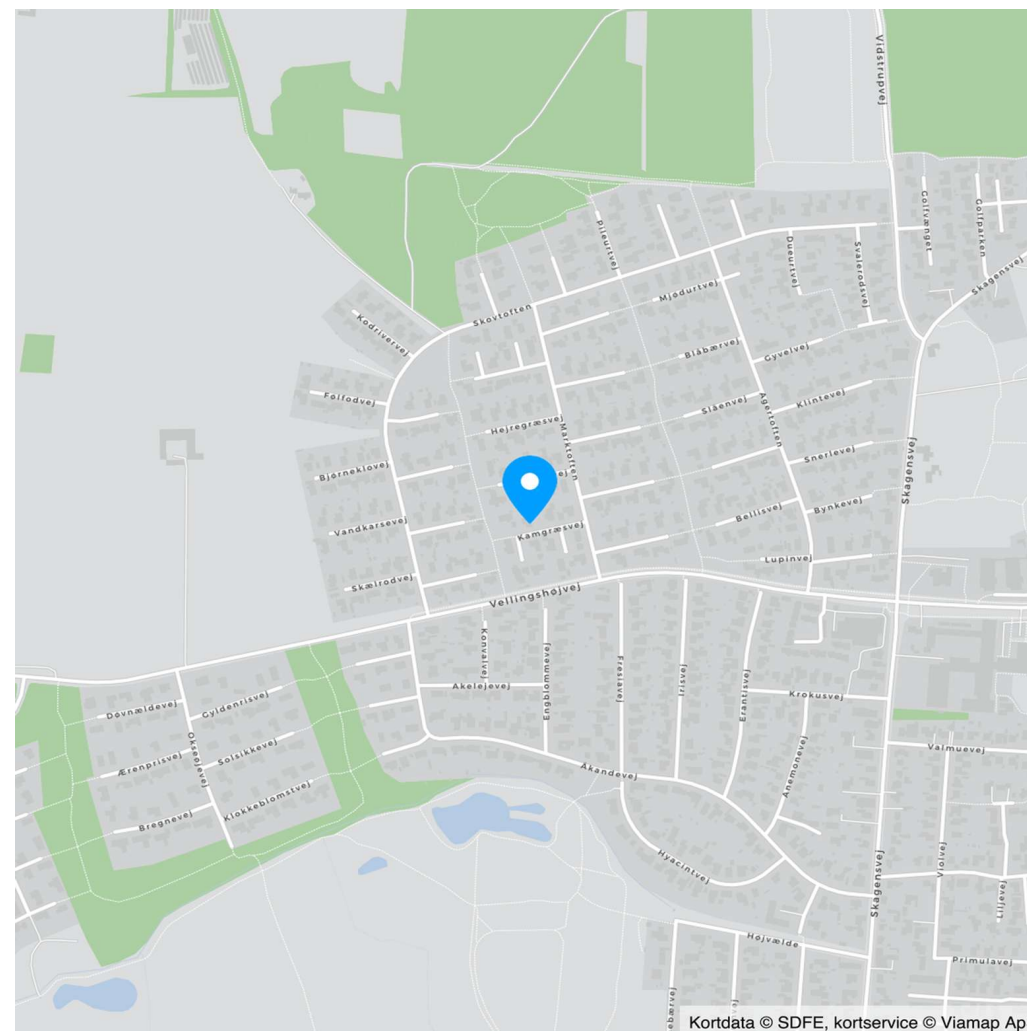
Adresse: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026



REAL





Adresse: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 3bx Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 3167935
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1975

Arealer**

Grundareal: 1.043 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Garage: 63 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.649.000
Grundværdi: 547.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.319.200
Grundlag for grundskyld: 437.600

* 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: 08.11.1972 - Dok om byggelinier mv, oversigt mv, gravhøj mv
- Nr. 2: 11.12.1972 - Dok om grundejerforening mv Ejendomsforhold omfatter ikke 23 ejendomme - se akt 81_Æ_727

Planer

Kommuneplan 107-R02 - Boligområde omkring Skovtoften og Vidstrupvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte, Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 21.050 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 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: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
 Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.728	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	7.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	1.187	I alt	kr.	1.669.950
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	130			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.375			
Grundejerforening	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.340			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.026 md. / 108.316 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.164 md. / 85.971 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kamgræsvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3747
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 29.08.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

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 & Alm. Brand Forsikring

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.

Seperatkloakering:

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

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 pille-brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pille-brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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