

REAL



Krokusvej 6, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.990	Grund m2	824
Byggeår/ombygget	1962/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3523**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Krokusvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Krokusvej 6, 9800 Hjørring – en indbydende og velholdt 1-plans villa beliggende i det populære og rolige Højene-kvarter. Her bor man på en fredelig villavej med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for både børnefamilier, unge par og seniorer, der ønsker trygge rammer tæt på hverdagens nødvendigheder og byens faciliteter.

Villaen rummer 130 veludnyttede kvadratmeter og indeholder et soveværelse samt to yderligere værelser, der nemt kan indrettes som børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelser. Det rummelige badeværelse byder på gulvvarme og et Velux-vindue i loftet, der giver et behageligt lysindfald og en luftig atmosfære.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum med et lyst IKEA-køkken fra 2016, som giver et moderne udtryk og skaber de perfekte rammer for både madlavning og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en sydvendt terrasse, hvor man kan nyde solen det meste af dagen i rolige omgivelser. Boligen rummer desuden et stor entre med et praktisk bryggers i forlængelse.

Grunden er på 824 m² og byder på gode havearealer både mod nord og syd, hvilket giver mulighed for både leg, afslapning og haveliv. Desuden er der en rummelig carport med integreret udhus, som sikrer praktisk opbevaringsplads.

Med en funktionel planløsning, moderne komfort og en beliggenhed i et velfungerende nabolag tæt på naturen, er Krokusvej 6 et oplagt valg for dem, der ønsker en indflytningsklar bolig med plads til både hverdag og fritid.

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: Krokusvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

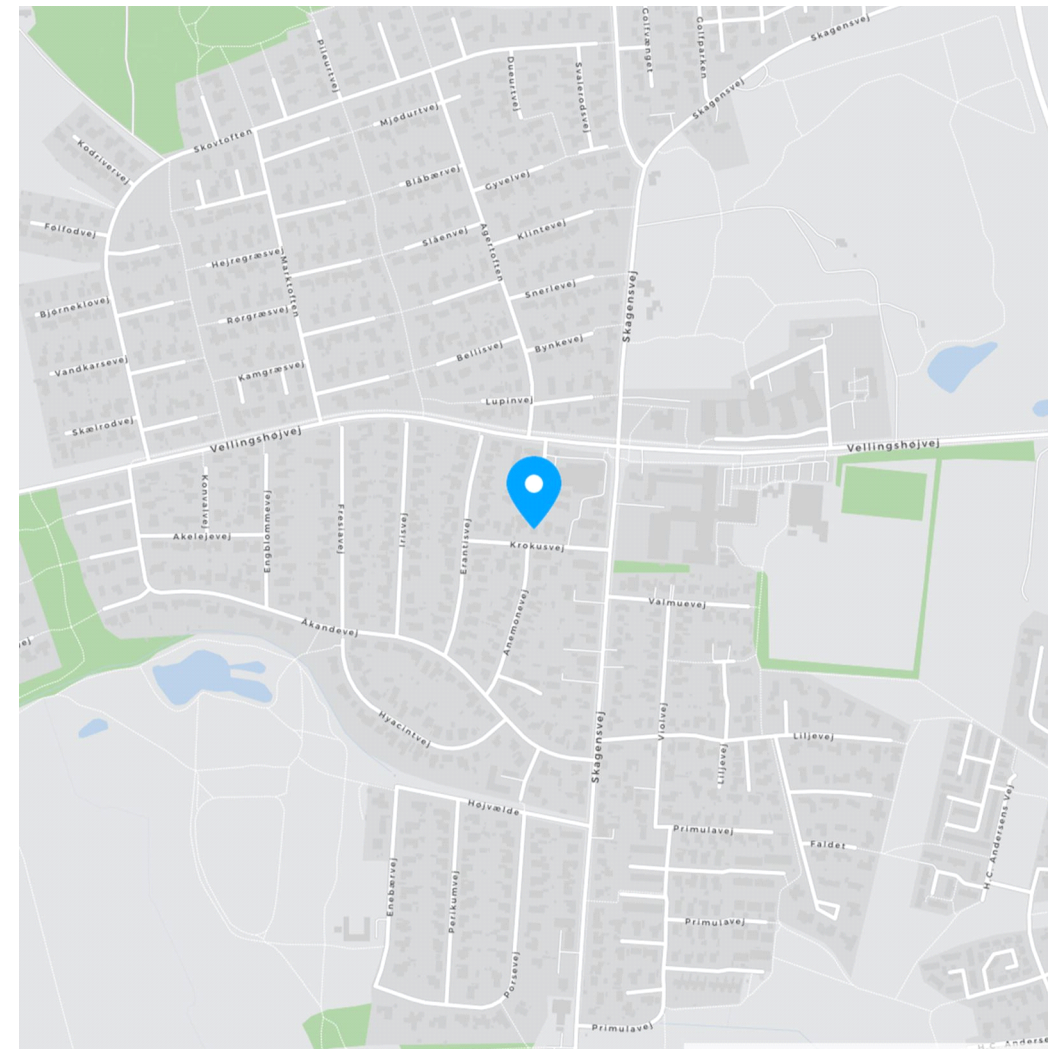


Ejendommen

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

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



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

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 az Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.:	3167596
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Seperatkloakeret
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.587.000 kr.
Grundværdi:	640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.269.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	824 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	130 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Garage	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1962 lbnr. 109-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, § 11 not
Filnavn: 81_X_626
Nr. 2 lyst d. 05.05.1995 lbnr. 13814-81 Tillægstekst Dok om en jordstrimmel mv

Grundejerforening: Vides ikke

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: Krokusvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.793 Forbrug: 18.979,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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: Krokusvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.475	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	8.448	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	5.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120		kr.	
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	77	I alt	kr.	1.671.347
			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

23.877

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 9.076 md./ 108.909 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.186 md./ 86.234 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 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: 25.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



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

Sagsnr.: 487-3523
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.039.000	1.039.000	716.438	DKK	1,5	23.037	26,25	4,20			Nej	

Tilbehør:

Indbygningsovn (Ikea)
Køle/frys (Ikea)
Opvaskemaskine (Ikea)
Keramisk kogeplade (Voss)
Emhætte
Vaskemaskine (Bosch)

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