



REAL

Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.523	Grund m2	962
Byggeår/ombygget	1972/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3504**

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: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lindager 13 i skønne Poulstrup.

Her får I en indflytningsklar bolig med hele 141 m², der løbende er renoveret og fremstår lys, moderne og yderst funktionel. Villaen er beliggende i et attraktivt og roligt villakvarter med kort afstand til friskolen, og byen byder samtidig på et rigt og aktivt foreningsliv – perfekt til børnefamilien.

Boligen er praktisk indrettet med indgang gennem et rummeligt bryggers, som leder videre ind til værelsesafdelingen. Her finder I soveværelse, to gode børneværelser, kontor samt et badeværelse med gulvvarme.

Husets hjerte er det store, åbne køkken-alrum, som ligger i direkte forbindelse med den lyse og indbydende stue. Her er der god plads til både hverdagsliv og større sammenkomster. Fra stuen er der udgang til en hyggelig udestue, som forlænger sæsonen og giver mulighed for at nyde haven året rundt.

Udvendigt venter en dejlig grund på hele 962 m² med plads til leg, udeliv og haveprojekter. Hertil hører en garage med el-port og nyt tag fra 2020.

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.

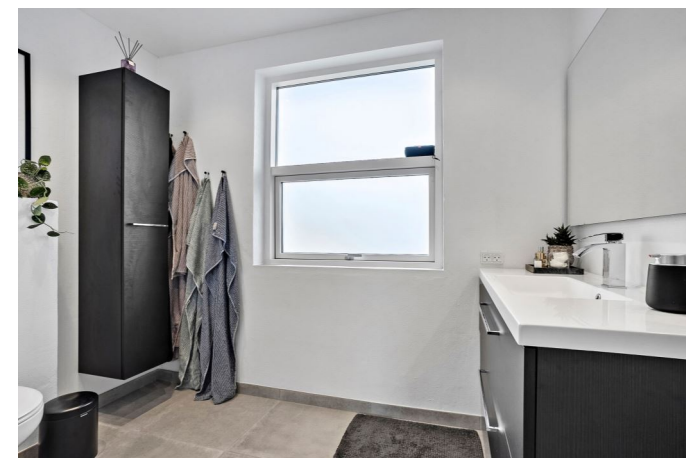
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

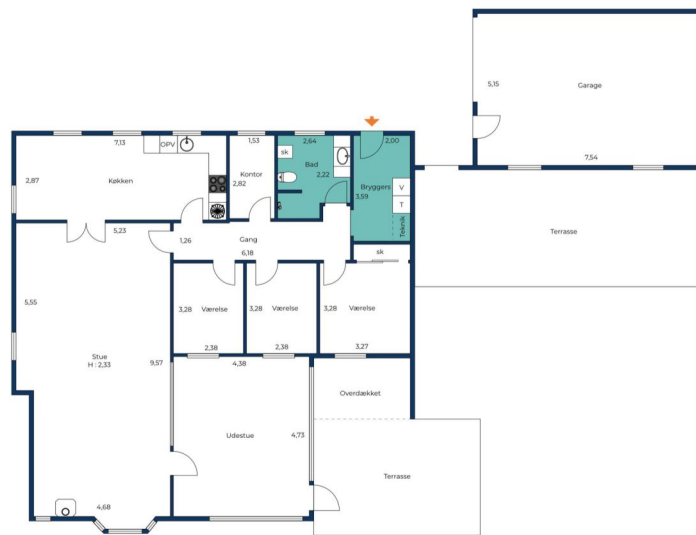
Dato: 22.09.2025



Adresse: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

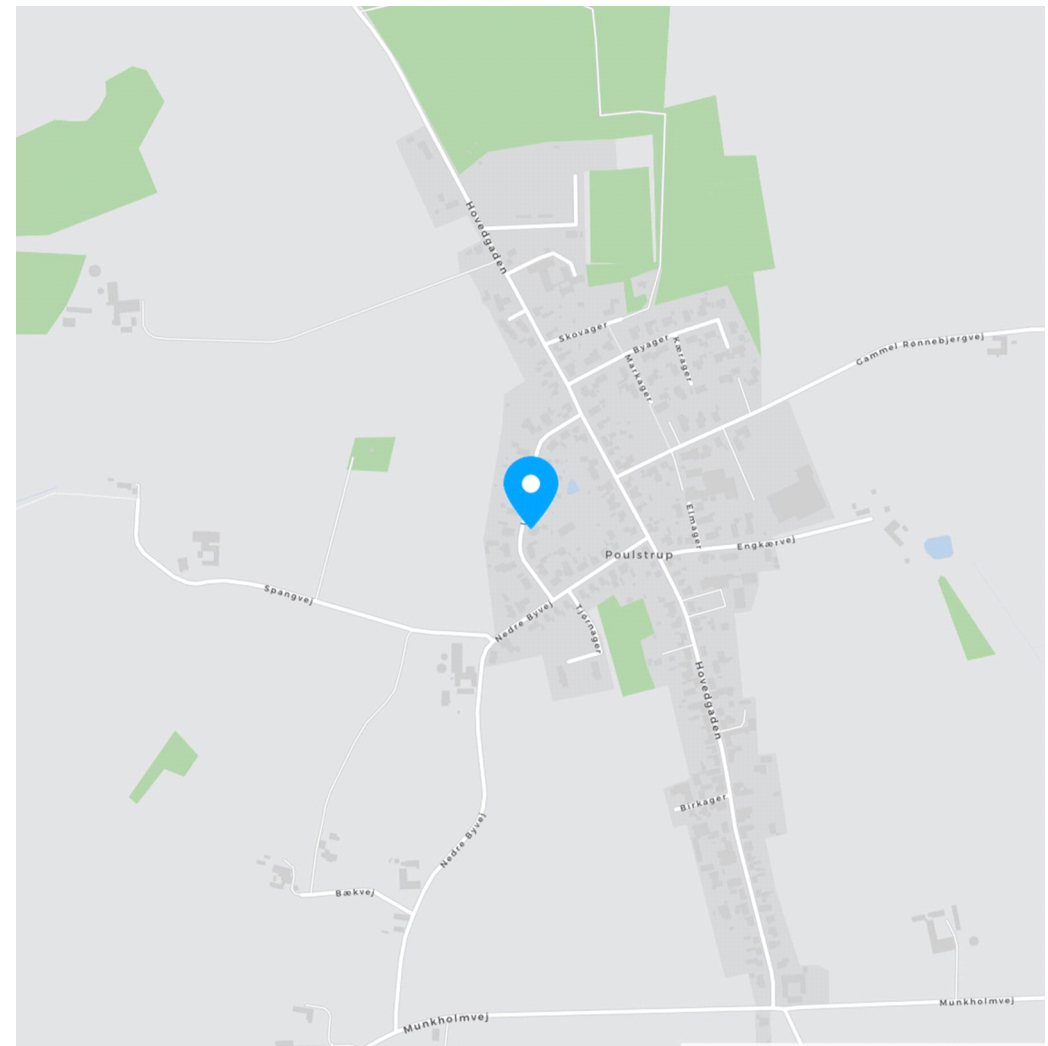
Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2 av Poulstrup By, Vrejlev
BFE-nr.:	3216940
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972/1979

Arealer*

Grundareal:	962 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	45 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. 17.09.1971 lbnr. 13302-81 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_L_611
Nr. 2 lyst d. 19.11.1971 lbnr. 16979-81-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	662.000 kr.
Grundværdi:	237.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	529.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine (Blomberg)
Ovn (Silverstone)
Emhætte
Keramisk kogeplade (Zanussi)
Køleskab (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.604,50 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: 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:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.437
Husforsikring	kr.	8.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Skorstensfejning	kr.	609	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	1.116.887
240 l mad/restaffald 14-dages	kr.	1.120	I alt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	83	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		18.280			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.864 md./ 70.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.701 md./ 56.407 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: 19.09.2025
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: 1/2 - 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: Lindager 13, Poulstrup, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3504
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 22.09.2025

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	705.176	705.176	696.955	DKK	3,5	46.753	26,00	4,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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