



Smuk og centralt beliggende byvilla i Vrå

Grønnegade 6
9760 Vrå

PRIS	1.198.000
UDBETALING	60.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.712
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.312
EJERUDGIFT (MD.)	980
BOLIGAREAL	183 m ²
GRUNDAREAL	664 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1923
SAGSNUMMER	21930001639
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Virkelig fin og skønt beliggende villa i 2 plan + kælder, med rigtig skøn og meget ugeneret have med fin beplantning og lille orangeri. Villaen er gennem de senere år blevet moderniseret med bl.a. vinduer fra 2017 og facademalet i 2020, samt malet tag i 2019. Der er tillige nyere badeværelse og flot lyst køkken-alrum. Hele underetagen er nyrenoveret i 2020.

Villaen er rigtig hyggeligt indrettet med stor baggang, skønt badeværelse med bruseniche, fint lyst køkken-alrum, samt 2 hyggelige stuer og entre med trappe til 1. sal hvor der er soveværelse m. stort walk-in og 2 værelser, samt nyt toilet fra 2022. Tilhørende depotkælder med diverse rum. Kælderen er ikke højloftet. Der er tillige tilhørende garage og dejlig stor og skøn terrasse

Fra boligen er der kort afstand til bymidten i Vrå og de mange indkøbsmuligheder.

En virkelig flot og velplaceret bolig på en stille villavej

Evt bytte med 1-plansvilla

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025



Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

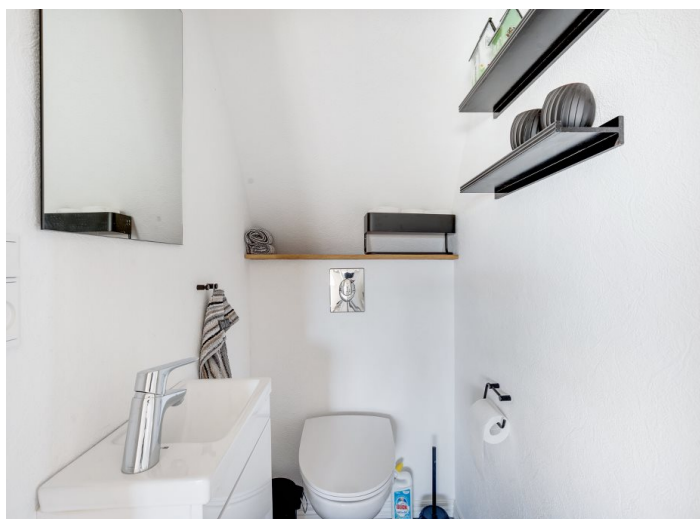
Dato: 20.4.2025



Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025



Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025



Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1NA Nr. Vrå By, Vrå
BFE-nr.: 3214275
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1923 / 1976

Arealer*

Grundareal udgør:	664 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	113 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Garage	15 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.9.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
19.8.1960 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
11.9.1989 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 1IE byrder, hæftelser
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 516.000,00
Grundværdi: 151.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 412.800,00
Grundlag for grundskyld: 120.800,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab
Emhætte
Ovn
Kogeplade
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008
Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800,00 Forbrug: 24.380 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at det seneste års varmekonsum var ca. kr. 14.000,-

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 2.105,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.198.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.993,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.483,00
Husforsikring	kr. 4.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	9.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 55,00	I alt	kr.	1.216.533,00
Genbrugsbidrag	kr. 1.993,00			
Renovation	kr. 1.012,00			
Gebyr for jordhåndtering	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.758,28			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.712 md./ 80.543 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.312 md./ 63.744 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: 20.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Grønnegade 6, 9760 Vrå
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 21930001639
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 20.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	650.173,37	650.173,37	650.173,37	DKK	5,00	67.831,33	14,50	12,42				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk