

REAL



Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	131
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.266	Grund m2	742
Byggeår/ombygget	1970/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3510**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / 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: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hvedevænget 15 – et indbydende og velbeliggende sortmalet bjælkehus med masser af sjæl og atmosfære, placeret i et roligt og veletableret villakvarter i Bjergby. Her får du en bolig med nem adgang til både skole, indkøb og ikke mindst den skønne natur, som området er kendt for.

Boligens indretning:

Med sine 131 m² boligareal byder huset på en funktionel og hyggelig planløsning. Du træder ind i en rummelig entré, hvor der tidligere har været et værelse – en mulighed, der nemt kan genetableres, hvis behovet opstår.

Fra entréen er der adgang til et flot og velholdt badeværelse, som blev renoveret i 2008 og stadig fremstår moderne og indbydende. En fordelergang fører videre til et stort og lyst værelse, og herefter åbner hjemmet sig op i den lyse spise-stue, der er integreret med det lækre Invita-køkken fra 2011. Køkkenet er praktisk indrettet med sokkelskuffer og gennemtænkte detaljer i skabsarrangementet – ideelt til både hverdag og gæstebesøg. Huset har gulvvarme hvor der er klinker.

Spisestuen fører videre til husets hyggelige pejsstue, hvor en åben pejs skaber varme og stemning. Denne del af huset blev tilbygget i 1979 sammen med det rummelige soveværelse hvor der er skabe med skydelåger og foruden det, så er der eget walk-in garderobe.

Bryggers og have:

Et stort, praktisk bryggers forbinder huset med haven, som er noget helt særligt. Den 742 m² store grund er anlagt med stor omhu – et væld af blomster og frodige planter vidner om en have i særklasse, hvor alt er velplejet og passet.

Udendørs faciliteter:

Til ejendommen hører også en carport på 17 m² samt et tilhørende udhus på hele 26

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: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025



Spisekøkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Ejendommen

Dato: 14.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2 n Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.:	3159477
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1970/1979

Arealer*

Grundareal:	742 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	61 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. 24.12.1969 lbnr. 15752-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 81_J_8
Nr. 1 lyst d. 24.12.1969 lbnr. 15752-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 81_J_8

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	856.000 kr.
Grundværdi:	252.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	684.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Miele, Microovn - Siemens, Indbygningsovn - Siemens, Kogeplade (Induktion) - Siemens, Emhætte - Siemens,
Køleskab - Siemens, Kummefryser - Atlas.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 18.230,00 kWh naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 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 D.

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.

Separatkloakering:

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



Adresse: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
 Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	3.972	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	330	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr.	418		kr.	1.166.830
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120	I alt		
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	84			
Ejerudgift i alt 1 år		15.189			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.240 md./ 74.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.949 md./ 59.385 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: 12.08.2025
 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: Havrevænget 15, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 14.08.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Bjergby Borger og Grundejerforening

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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