

REAL



Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.409	Grund m2	1.368
Byggeår/ombygget	1900/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3447**

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: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025



Beskrivelse:

Når man træder ind i den velholdte ejendom på Lågevej 42, så sænker roen sig med det samme. Huset står pænt og indflytningsklar. Omkring boligen er der 3 gode terrasser, hvorfra man kan nyde udsigten over landskabet, som omkredser boligen.

Indenfor mødes man af lyse trægulve og fritlagte loftsbjælker i entréen, lyst køkken-alrum med brændeovn og gulv-til-loft vinduer. Franske dobbeltdøre åbner til en skøn stue med stort glasparti, som giver en følelse at sidde helt ude i naturen. Huset soveværelse har godt glasparti og egent badeværelse med brus.

Fra entre er der adgang til gæstetoilet, som tidligere har været med brus, og kan genetableres igen.

Ud over soveværelse er der bryggers, værelse, hobbyrum, samt stor værkstedsbutik som tidligere har været opdelt i 2 værelser, og kan genetableres igen.

Boligen er beliggende i hyggeligt lokalsamfund med egen friskole, godt foreningsliv, kort afstand til Hjørring og til naturskønne gåture ved Rubjerg Knude Fyr, Lønstrup by og strand.

Til huset hører garage med værksted, samt dobbelt carport fra 2017.

Boligen er uden bopælspligt, hvorfor du kan bruge den som du har lyst, om det er helårs- eller feriebolig.

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: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025



køkken



soveværelse



badeværelse



stue



kontor

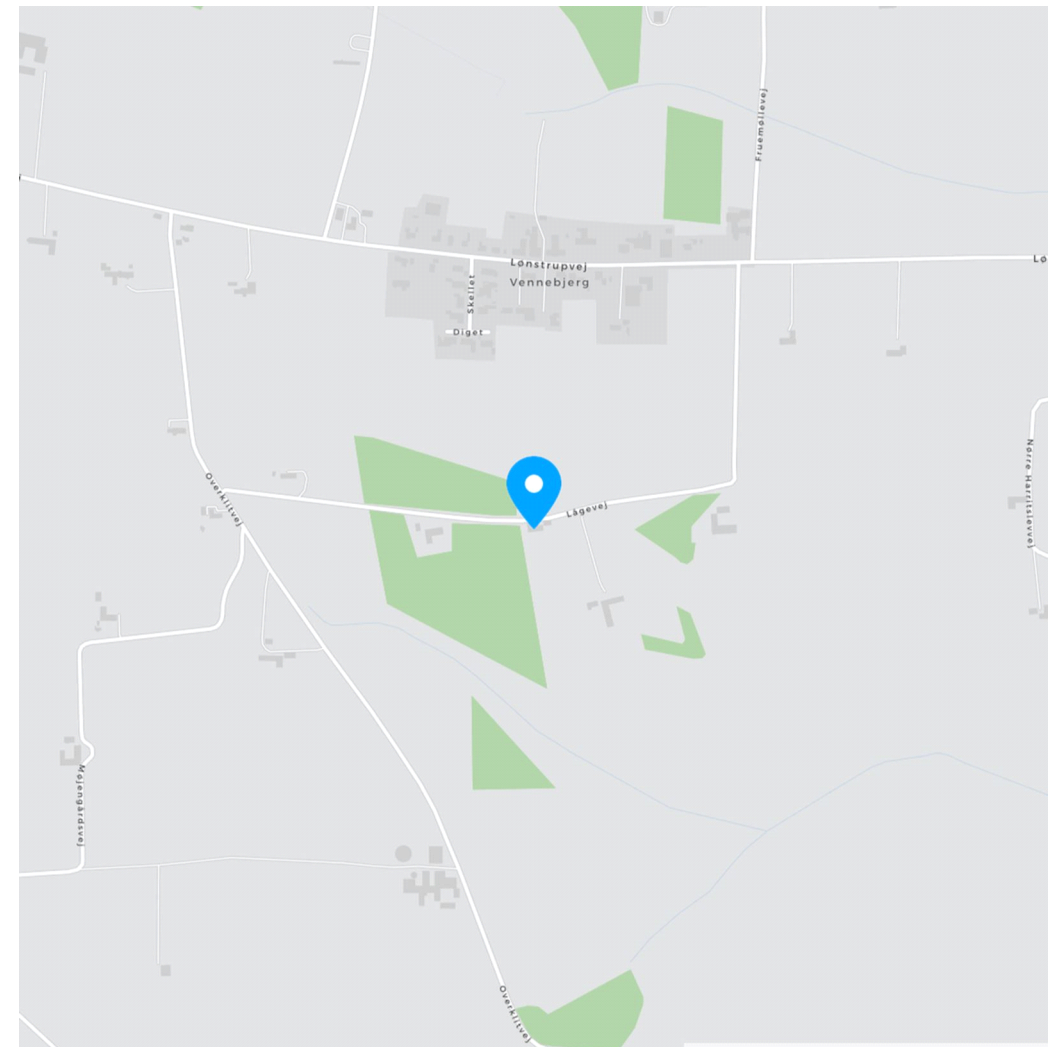
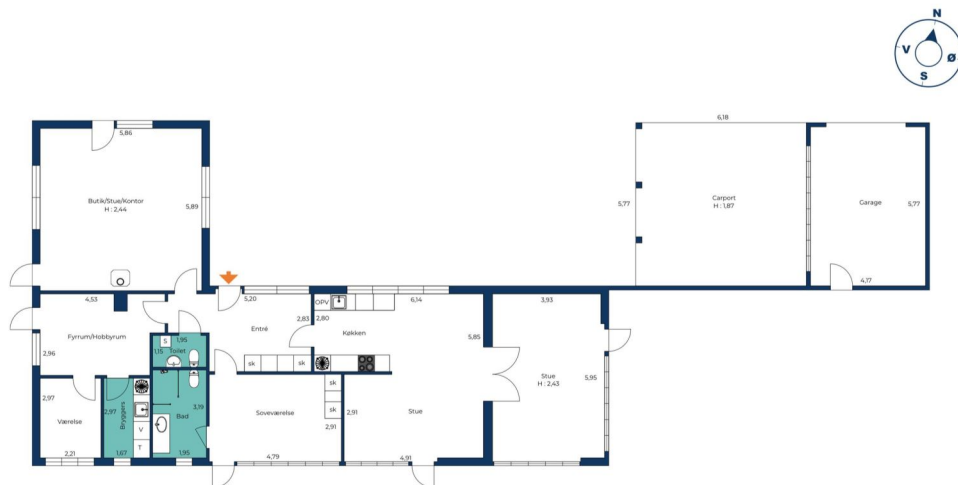


ejendommen

Adresse: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	41 c Nr. Harritslev By, Vennebjerg
BFE-nr.:	3175431
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1900/1978

Arealer*

Grundareal:	1.368 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	64 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	785.000 kr.
Grundværdi:	182.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	628.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025

Forsikringsforhold:

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

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 forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Ang. ejendommens brændeovne:

Ejendommens brændeovne skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt kommunal beslutning . Køber må forvente omkostninger hertil. Der findes 2 brændeovne på ejendommen. Begge skal udskiftes.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 13.757,00 kWh Elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsopgørelse 2024 - 10.376 kWh
Sælgers årsopgørelse i varme + forbrug i perioden 01.06.23-31.05.24 - kr. 11.270,95

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.203	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.402	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.646
Husforsikring	kr.	6.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Skorstensfejning	kr.	828	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	99		kr.	
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt		1.621.096
240 l mad/restaffald 14-dages tømning	kr.	1.470	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		16.908			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.465 md./ 101.577 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.787 md./ 81.441 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: 18.10.2025
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: Lågevej 42, Nr Harritsl, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3447
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 18.10.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	775.916	775.916	789.217	DKK	5	69.735	18,75	5,36	26.707		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Opvaskemaskine - Miele
Køleskab - Siemens
Ovn - AEG
Emhætte - ASKO
Kogeplade - VOSS

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