

REAL



Døvnældevej 7, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.557	Grund m2	1.006
Byggeår/ombygget	1972/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3436**

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: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive Højene i den nordlige del af Hjørring. Her får du en bolig i naturskønne omgivelser med let adgang til de smukke stier omkring Hjørring Bjerge, hvor du kan nyde en rask løbe- eller gåtur ved de nyanlagte søer. Området byder på et fantastisk stisystem, der giver nem adgang til toget mod Hirtshals eller Hjørring hovedbanegård.

Velindrettet villa med tilbygning fra 2018! Den oprindelige villa er opført i 1972 og blev i 2018 udvidet med en rummelig tilbygning. Huset byder på et praktisk bryggers, en entré og en fordelergang, der fører til soveværelset, to gode værelser samt to badeværelser – det ene med bruseniche og det andet med badekar. Hertet i boligen er det åbne køkken-almrum, som ligger i forbindelse med spisestuen og tv-stuen i en vinkel, hvilket skaber en hyggelig og indbydende atmosfære.

Tilbygningen skaber ekstra muligheder Den moderne tilbygning fra 2018 tilføjer yderligere to store værelser, et rummeligt multirum og endnu et praktisk bryggers med direkte adgang til haven. Multirummet er fleksibelt og kan bruges til mange formål, såsom hjemmefitness, hobbyrum, hjemmekontor eller et ekstra legerum til børnene. Det er også ideelt til sociale aktiviteter som børnefødselsdage, fællesspisning eller kreative projekter.

Sydvendt have med uforstyrret terrassemiljø Den skønne, sydvendte have er velafskærmet og byder på et dejligt terrassemiljø, hvor privatlivet kan nydes i fulde drag. Her er god plads til boldspil og trampolin, så børnene kan boltre sig i trygge rammer.

Døvnældevej 7 er den ideelle bolig for familien, der drømmer om en rummelig og funktionel villa i et naturskønt og velforbundet område. Kom og oplev boligens mange kvaliteter – vi glæder os til at vise dig rundt!

Til boligen er der garage, Carport og udhus.

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

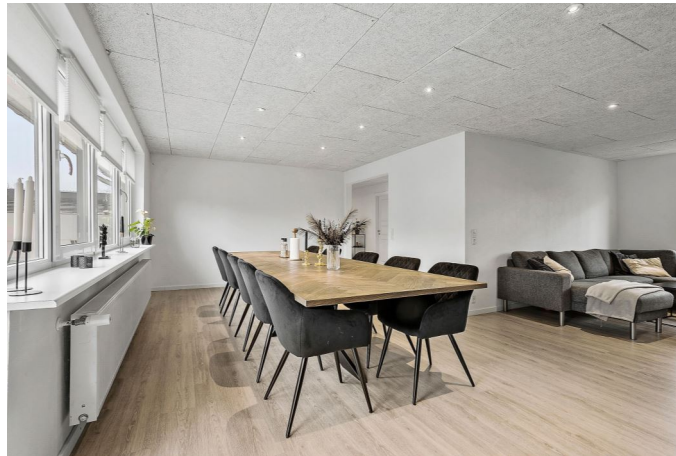
Adresse: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025



spisestue



spisestue



stue



stue



badeværelse

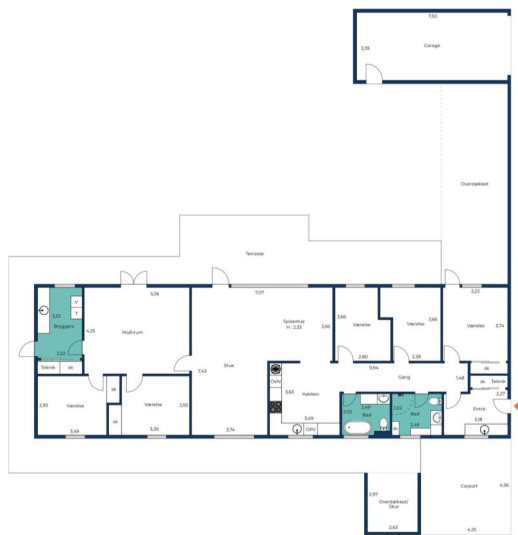


ejendommen

Adresse: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

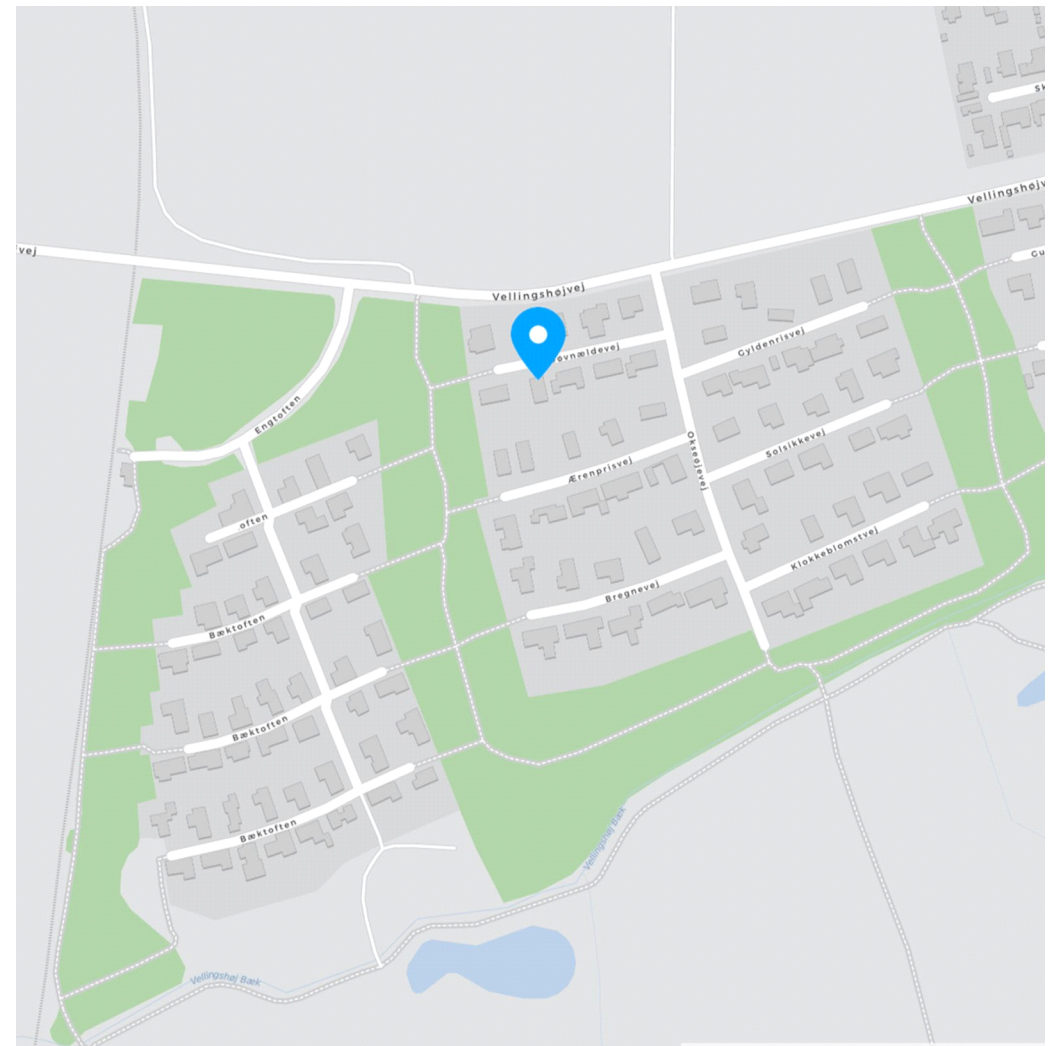
Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4 ao Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.:	3168067
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/2018

Arealer*

Grundareal udgør:	1.006 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	200 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Garage	30 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.10.1971 lbnr. 15310-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv,
byggelinier mv Filnavn: 81_J_142
Nr. 2 lyst d. 10.02.1972 lbnr. 2319-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_J_142

Grundejerforening: Vides ikke

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.840.000 kr.
Grundværdi:	467.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

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: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 24.800,00 kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 og risiko for brand.

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:

Personlig interesse:

Køber gøres opmærksom på, at medvirkende Ejendomsmægler David Bergmos er i familie med den ene af sælgerne.

Sælger oplyser:

Der er i bryggers fra 2018 ikke varmt vand i vandhanen.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.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: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.540
Husforsikring	kr.	1.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14-dages tømning	kr.	1.120	I alt	kr.	2.626.990
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	96	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 18.690

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.307 md./ 171.684 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.601 md./ 139.209 år v/24,90%
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: 06.05.2025
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: Døvnældevej 7, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3436
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 08.05.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.923.357	1.923.357	1.915.588	DKK	4	126.633	29,25	4,78			Nej	

Tilbehør:

Køleskab (Gorenje)
Indbygningsovn (Ikea)
Indbygningsovn (Ikea)
Kogeplade- Induktion
Emhætte
Opvaskemaskine (Gorenje)

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