

REAL



Engvej 9, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.522	Grund m2	926
Byggear	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3512**

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: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Engvej 9 – en indflytningsklar og velholdt 1-plans villa beliggende i Sct. Knuds by. Her får du den ideelle kombination af fredelige omgivelser, naturskønne områder lige i nærheden og kort afstand til Hjørrings centrum. Boligen fremstår lys, indbydende og yderst funktionel med en planløsning, der tiltaler både børnefamilien og parret, som ønsker god plads og komfort.

Man træder ind i et lyst og praktisk bryggers med fine opbevaringsmuligheder, håndvask, samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der adgang til værelsesafdelingen, som rummer to gode børneværelser og et stort, rummeligt badeværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der massere af plads til både hverdag og gæster, og den hyggelige brændeovn skaber varme og atmosfære. Fra stuen er der udgang til terrassen og haven, mens spisepladsen giver direkte adgang til en dejlig udestue, der fungerer som et ekstra opholdsrum og forlænger sommerhalvåret.

Forældreafdelingen byder på et soveværelse med varmepumpe, tilhørende walk-in-closet og direkte udgang til terrassen.

Udendørs venter en lukket og ugeneret have, der indbyder til ro og udeliv. Hertil kommer et isoleret udhus på 23 m² samt et mindre udhus bagerst i haven med mange anvendelsesmuligheder. Taget blev desuden udskiftet i 2017, og vinduerne er løbende skiftet.

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: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

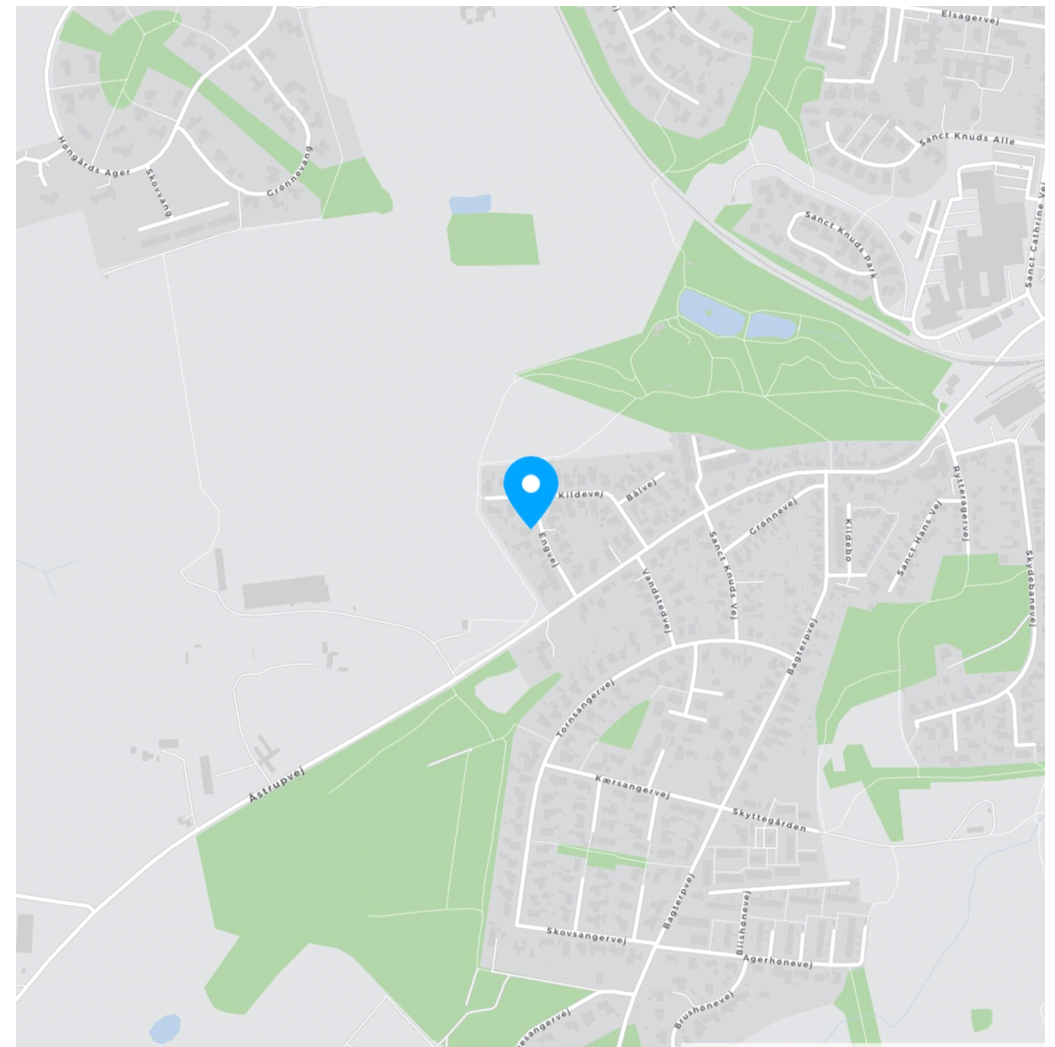
Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 eæ Vandstedgård, Skt. Hans
BFE-nr.:	3166969
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Arealer*

Grundareal:	926 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	14 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. 17.01.1948 lbnr. 6529-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_Q_538

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.319.000 kr.
Grundværdi:	459.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
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: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.270 Forbrug: 17.660,00 Kwh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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:

Separatkloakering:

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

<http://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Husforsikring	kr.	7.660	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Skorstensfejning	kr.	609	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
140 l mad & 240 l rest 14 dages	kr.	1.470	I alt	kr.	2.022.350
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	89	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		18.267			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.559 md./ 126.704 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.475 md./ 101.700 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: 04.12.2025
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: Engvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3512
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 04.12.2025

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.061.676	1.097.142	1.098.560	DKK	3,19	62.860	27,25	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Emhætte (Elica)
Kogeplade (Sharp)
Opvaskemaskine (Gram)
Ovn (Gorenje)
Køle/frys (Beko)
Fryser (Bauknecht)

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