

REAL



H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.078	Grund m2	945
Byggear	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2321**

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: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til H.C. Andersens Vej 54, en skøn bolig beliggende i et eftertragtet kvarter, perfekt til familier og med nærhed til både natur og byliv.

Denne indbydende bolig byder på en fremragende kombination af moderne komfort og klassisk charme.

Boligen er en velholdt ejendom med en smuk facade, sorte vinduer fra 2018 og en dejlig, ugeneret have, der er godt lukket af, hvilket skaber en intim og privat atmosfære.

Man træder ind i et pænt funktionelt bryggers, med gode opbevaringsmuligheder. Fra bryggerset kommer man ind i det åbne køkken alrum, der præges af store vinduer, som giver et dejligt lysindfald. Dette rum er ideelt til både afslapning og underholdning. Det funktionelle køkken, som er moderniseret i 2012 – og er udstyret med alle de nødvendige hårde hvidevarer. Flere steder i boligen er der flotte farver på væggene skaber en varm og indbydende atmosfære.

Boligen rummer i alt fire rigtig fine værelser og to badeværelser, så her er god plads til familielivet og gæster.

Foruden villaen er en fin dobbelt carport med indbygget skur/værksted/udhus.

H.C. Andersens Vej ligger i et roligt område med kort afstand til indkøbsmuligheder, skoler og offentlige transportmidler. Nærheden til grønne områder giver mulighed for naturoplevelser og rekreation, hvilket gør stedet ideelt for både børnefamilier, det voksne par og de unge.

Denne bolig er en ideel mulighed for dem, der ønsker at bo i en attraktiv del af byen med fokus på både komfort og funktionalitet. Kom og oplev denne dejlige bolig, hvor I kan skabe mange gode minder! For mere information eller for at arrangere en fremvisning, kontakt os på tlf. 72 119 114.

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: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025



Adresse: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

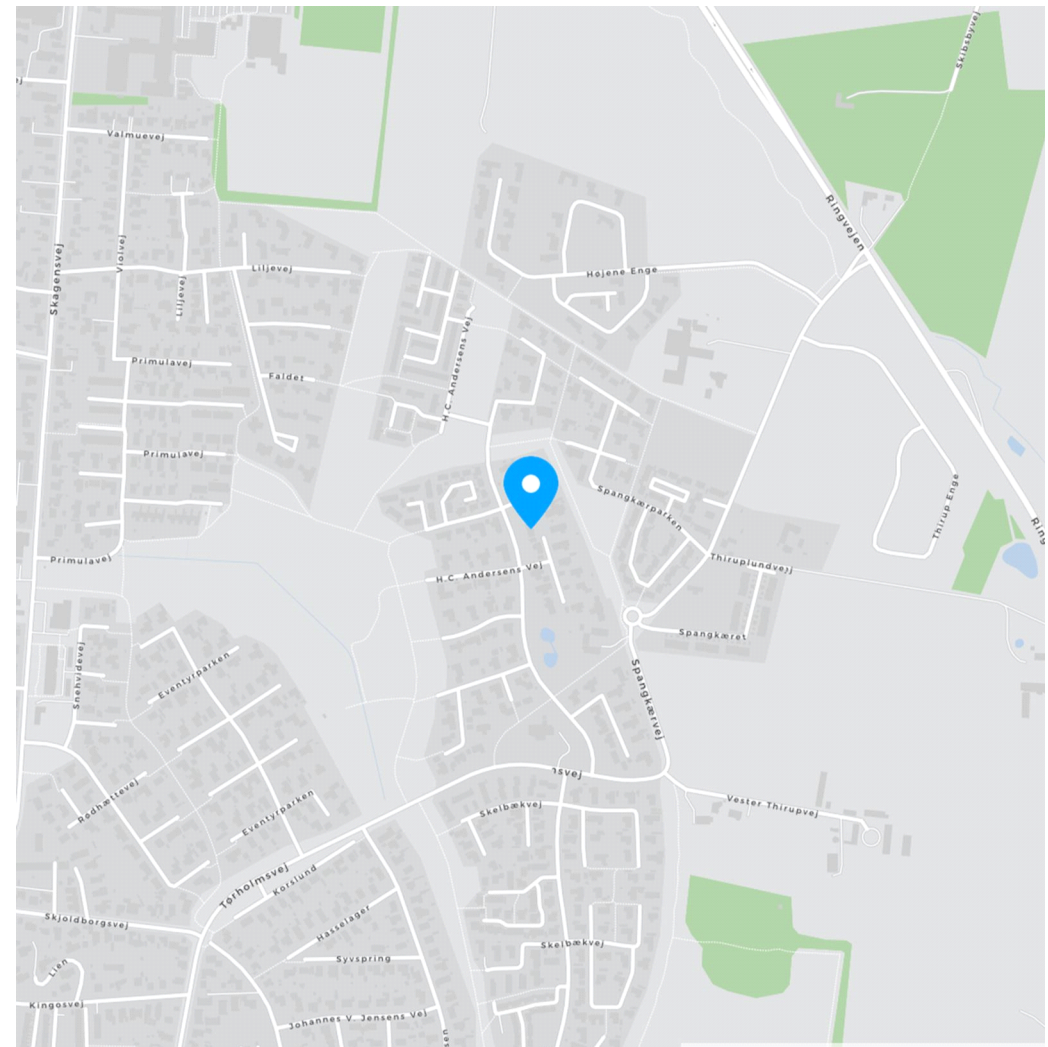
Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 eq V. Tirup By, Skt. Olai
BFE-nr.:	3168470
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1989

Arealer*

Grundareal udgør:	945 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
- heraf Carport	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.12.1988 lbnr. 25940-81-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 81_E_333

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen H.C. Andersens Vej og Spangkærparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.910.000 kr.
Grundværdi:	639.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.528.000 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):
Indbygningsovn (Gorenje)
Opvaskemaskine (Constructa)
Emhætte
Kogeplade - Induktion
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 16.900,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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 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.



Adresse: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.435	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	4.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat - ANSLÆT	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	83	I alt	kr.	2.424.172
Grundejerforening	kr.	200			

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

24.937

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.294 md./ 159.529 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.772 md./ 129.258 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: 04.04.2025
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: H C Andersens Vej 54, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 07.04.2025

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

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