

REAL



Grønnevej 5, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.044	Grund m2	618
Byggear	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3442**

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: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Centralt i Hirtshals finder du denne skønne bolig, hvor du har kort afstand til byens faciliteter. Indkøb, en gåtur på havnen eller en tur i de grønne områder omkring Nejest er alt sammen lige inden for rækkevidde, så hverdagen bliver både nem og oplevelsesrig.

Selvom huset er opført i 1955, er det sidenhen blevet moderniseret, så der i dag ikke er meget tilbage af det oprindelige. Boligarealet på 86 m² fremstår lyst, funktionelt og indbydende. Indretningen byder på entre, to værelser og et stort badeværelse, baggang med udgang til haven, et rummeligt soveværelse samt køkken/alrum i åben forbindelse med spise-stue og tv-stue, hvor hjemmets hjerte samles.

Komforten er høj med gulvvarme i hele huset og fjernvarme som primær opvarmning, mens brændeovnen giver ekstra hygge. Vinduerne er udskiftet til plast i 2018, undtagen det lille vindue på badeværelset. Hertil kommer separat-kloakering og rottespær for ekstra tryghed.

På den 618 m² store grund er der plads til udeliv, og garagen på hele 50 m², opført i 2003, giver masser af muligheder – både til bil, værksted og hobby.

En bolig med central beliggenhed, moderne komfort og en indbydende atmosfære – lige til at flytte ind i.

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: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025



Stue



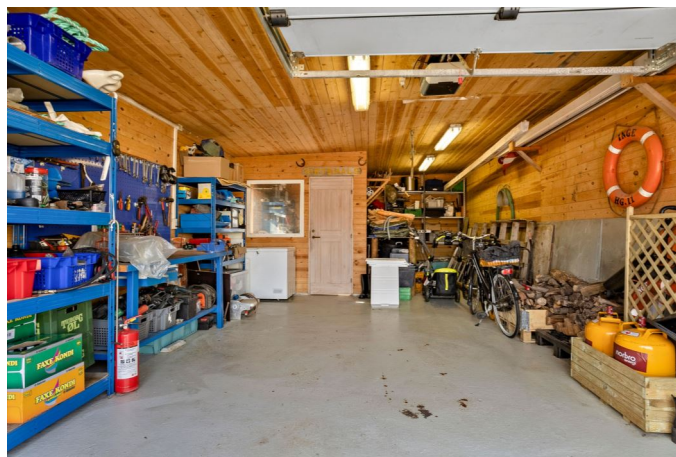
Soveværelse



Badeværelse



Kontor



Værelse



Område

Adresse: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

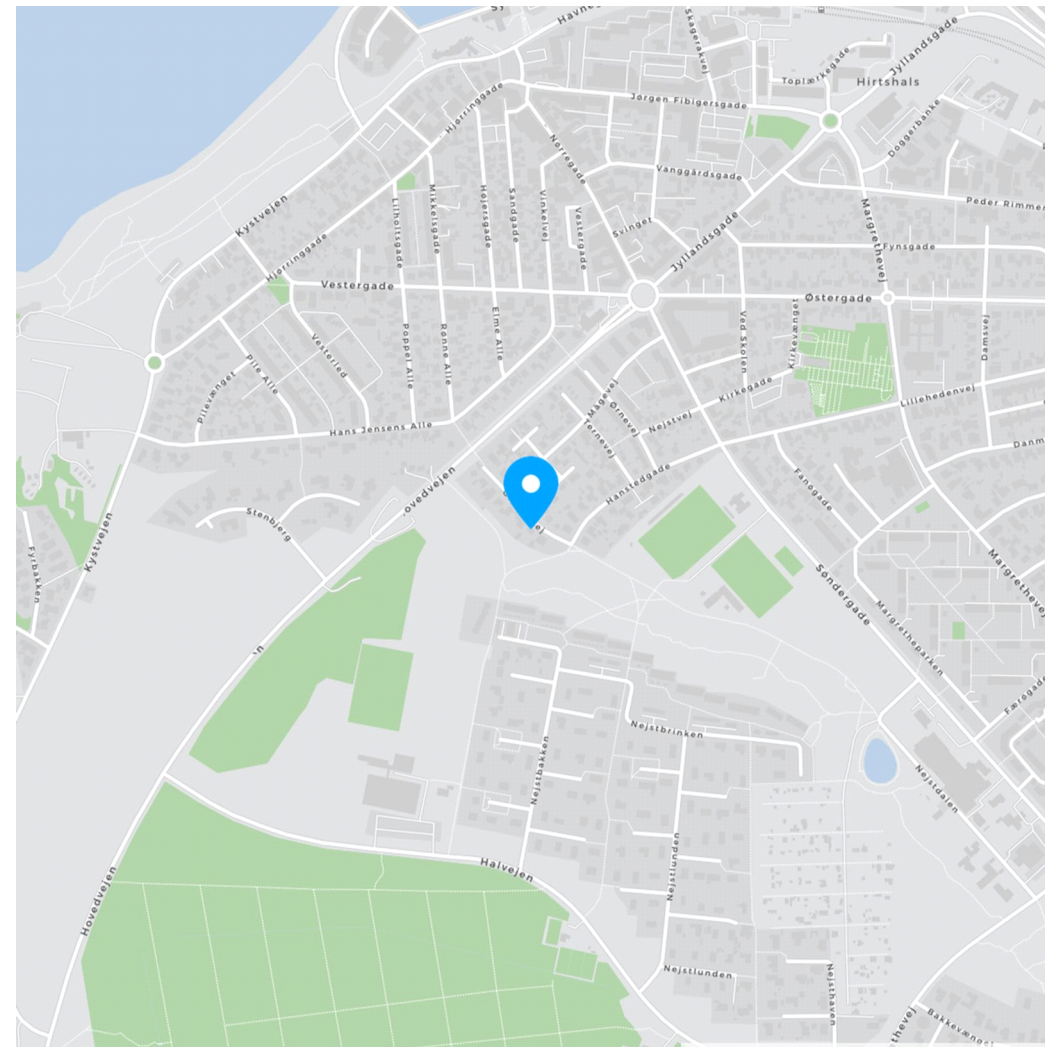
Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	124 rv Horne By, Hirtshals
BFE-nr.:	3178396
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955

Arealer*

Grundareal:	618 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 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. 31.05.1955 lbnr. 3311-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 2 lyst d. 24.01.1956 lbnr. 536-81 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Nr. 3 lyst d. 13.06.1961 lbnr. 5489-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	660.000 kr.
Grundværdi:	209.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	528.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Gorenje, Opvaskemaskine - Hotpoint Apisten, Keramisk kogeplade - Gorenje, Køle/Frys - Gorenje, Emhætte - Thermex.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.670 Forbrug: 6,59 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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:

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.693	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr. 2.759	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr. 2.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Skorstensfejning	kr. 614	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 70	I alt	kr.	913.003
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.265	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
240 l restaffald 14 dages tømning helårs 1 stk	kr. 1.399			

Ejerudgift i alt 1 år

12.525

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.791 md./ 57.493 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.840 md./ 46.083 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 3 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: 24.10.2025
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: Grønnevej 5, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3442
Ejerudgift/md.: kr. 1.044

Dato: 28.10.2025

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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	227.411	227.411	223.377	DKK	0,5	75.848	3,75	2,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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