

REAL



Engblommevej 3, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.536	Grund m2	750
Byggeår/ombygget	1968/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3482**

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: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Engblommevej 3 – en velholdt og charmerende etplansvilla beliggende i Højene i den nordlige del af Hjørring. Her får du både rolig beliggenhed, moderne komfort og kort afstand til byens bedste natur, skoler og foreningsliv.

Villaen byder på 142 veldisponerede kvadratmeter bolig og på en 750 m² stor grund med god plads til både børneleg, afslapning og havehygge. Tag og gavle er netop udskiftet i 2024/25, og døre og vinduer er af træ/alu fra 2018 – så du får en bolig, hvor de store forbedringer allerede er klart.

Boligen er indrettet med en praktisk entré/bryggers, et lyst og rummeligt køkken/alrum med spiseplads – perfekt til hverdagslivet og gæstebesøg. Køkkenet er fra IKEA og installeret i 2000. Fra alrummet er der adgang til et stilrent badeværelse fra 2014 med kvalitetsinventar fra Svane Køkkenet. Sidst men ikke mindst er der en stor stue med trægulve og troldekt lofter som byder ind med sine akustiske egenskaber og naturlige udseende. Lofterne er også opsat i soveværelse og værelser og bryggers.

Boligen rummer desuden to gode værelser samt et ekstra rum med walk-in-funktion, der nemt kan indrettes som kontor, soveværelse eller børneværelse alt efter behov.

Til ejendommen hører en solid garage, som i dag anvendes som både værksted og opbevaringsrum – ideelt til den kreative eller den praktiske sjæl.

Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og effektiv varmøkonomi.

God beliggenhed tæt på natur og fællesskab

Højene er kendt for sit stærke fællesskab, gode skoler og SHI – områdets velrenommerede idræts- og fritidsliv. Fra adressen er der kun få minutters gang til naturskønne Hjørring Bjerge med etablerede søer og fantastiske ruter til både cykling, løb og gåture – en drøm for naturelskeren og den aktive familie.

Her får du en veldisponeret og opdateret bolig i et område med både natur og gode

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: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025



Stue



Stue



Spisestue



Toilet



Soveværelse



Område



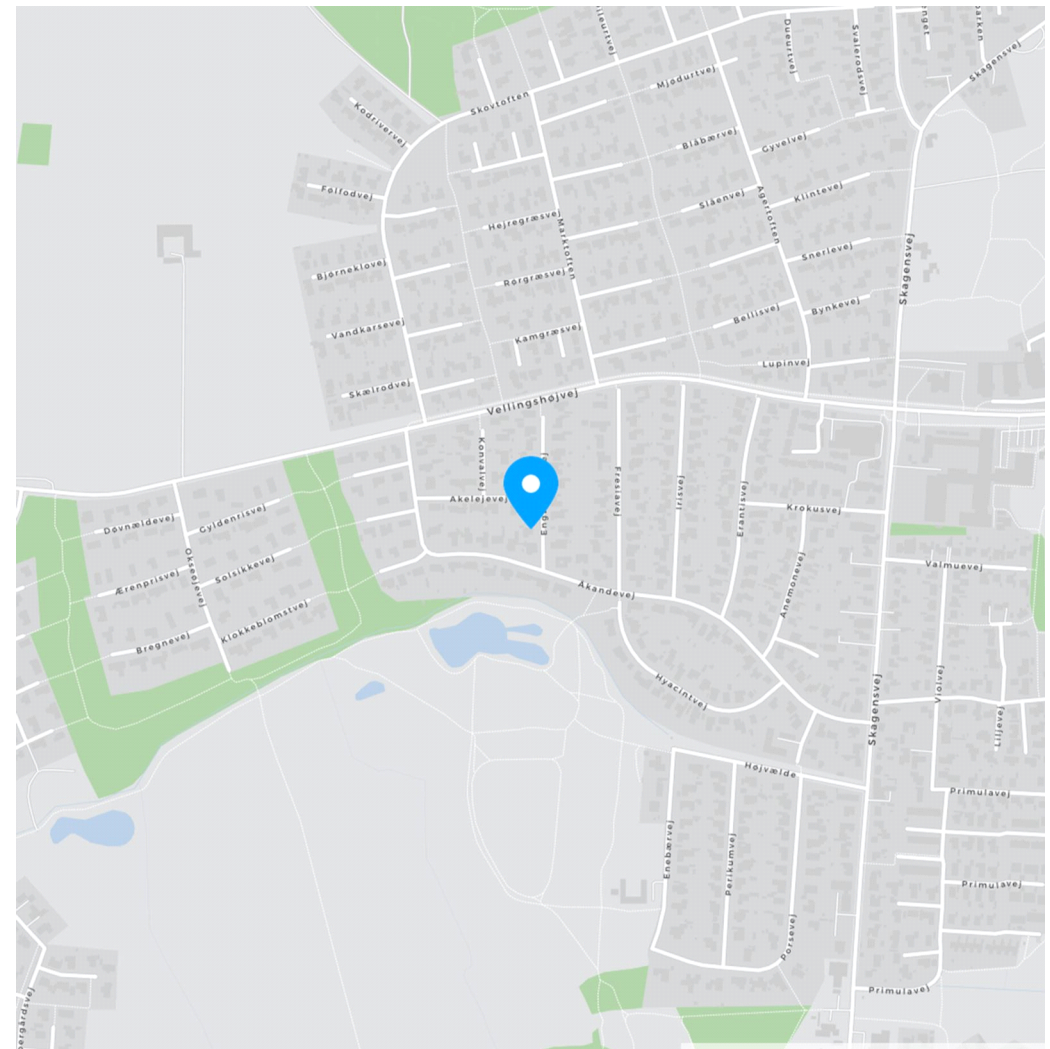
Adresse: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 3 ø Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 3167887
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968/1994

Arealer*

Grundareal udgør: 750 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 142 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Andre bygninger: 59 m²
- heraf Garage 18 m²
- heraf Carport 41 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.03.1965 lbnr. 3459-81 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Filnavn: 81_J_48

Grundejerforening: Vides ikke

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.257.000 kr.
Grundværdi: 391.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.005.600 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):
Opvaskemaskine (Bosch)
Køleskab (Zanussi)
Komfur (Siemens)
Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.773 Forbrug: 15.812,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.129	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.161	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	4.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	I alt	kr.	2.023.447
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	87			

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

18.430

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/nettoydelelse 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 10.841 md./ 130.090 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.598 md./ 103.180 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: 07.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>



Adresse: Engblommevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3482
Ejerudgift/md.: kr. 1.536

Dato: 07.08.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	767.398	767.398	605.299	DKK	1	38.313	25,00	3,66	8.339		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