

REAL



Pileurtvej 6, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	1.545.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.895	Grund m2	983
Byggeår/ombygget	1973/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3521**

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: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Denne dejlige villa er beliggende i den nordlige del af Hjørring, nærmere bestemt i Højene – et attraktivt og veletableret villakvarter kendt for sin rolige atmosfære og de mange gode faciliteter, som området byder på. Her finder man både skole og fritidsordning af høj kvalitet samt en aktiv og veldrevet idrætsforening, SHI, der tilbyder et væld af sports- og fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Indkøbsmulighederne er let tilgængelige, og for dem der holder af golfspillet, ligger golfbanen lige om hjørnet. Derudover byder nærområdet på skøn natur med adgang til Vindstrup Bjerger, hvor der er rig mulighed for at cykle i skoven, gå ture eller lade hunden løbe frit i hundeskoven.

Boligen er opført i ét plan og rummer 121 m² bolig samt en skøn udestue på 17 m² fra 2008, som forlænger sommeren og skaber en dejlig overgang mellem hus og have. Huset byder på en entré, hvorfra man træder direkte ind i et åbent og lyst køkken-alrum. Køkkenet er for cirka fem år siden blevet opfrisket af Dansk Køkkenfornyelse og fremstår moderne, funktionelt og indbydende. Det åbne køkken hænger naturligt sammen med en rummelig stue, som modtager et flot lysindfald, og hvor en centralt placeret brændeovn både skaber varme og hygge i de kolde måneder.

Villaen har desuden et soveværelse med god skabsplads, to yderligere værelser med mange anvendelsesmuligheder, et pænt badeværelse med gulvvarme samt et gæstetoilet og et praktisk bryggers med plads til hverdagens gøremål.

Boligen er opført med et Decra-tag fra 2001, og alle vinduer blev udskiftet til plastikvinduer i 2009. Opvarmningen sker via fjernvarme, og der er gulvvarme i både køkken og badeværelse, hvilket giver ekstra komfort og sidst men ikke mindst er der solceller på taget til produktion af strøm.

Udendørs findes en dejlig, nem og solrig have, der indbyder til afslapning, leg og udendørs liv. Til huset hører også en carport med tilhørende udhus/værksted, som giver god plads til opbevaring eller hobbyprojekter.

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: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Ejendommen

Dato: 09.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL



Adresse: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 dq Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.:	3167981
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/2008

Arealer*

Grundareal udgør:	983 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	138 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
- heraf Carport	48 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.11.1972 lbnr. 20722-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, oversigt mv, gravhøj mv Filnavn: 81_Æ_727
Nr. 2 lyst d. 11.12.1972 lbnr. 22969-81 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Tillægstekst Ejendomsforhold omfatter ikke 23 ejendomme - se akt 81_Æ_727 Filnavn: 81_Æ_727

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Østerhøjgaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.539.000 kr.
Grundværdi:	565.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.231.200 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: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.613 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug(2024): kr. 7.613

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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:

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 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: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.279	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	7.458	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	3.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Grundejerforening	kr.	700	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr.	757		kr.	1.568.809
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt		
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	83	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

22.745

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/nettoyldelse 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.531 md./ 102.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.755 md./ 81.061 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: 09.07.2025
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: Pileurtvej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3521
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 09.07.2025

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

Tilbehør:

Ovn (Gorenje)
Emhætte (Voss)
Køleskab (Siemens)
Skabsfryser (Gorenje)
Opvaskemaskine (Bosch)
Tørretumbler (Zanussi)

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