

REAL



Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.085	Grund m2	1.248
Byggear	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3539**

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: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en indflytningsklar villa med plads til hele familien? Så behøver du ikke lede længere. På Kærnebidervej 1 får du en moderne og velholdt bolig med masser af rum, god planløsning og skønne udemiljøer.

Villaen rummer hele fire værelser, et soveværelse og to badeværelser, hvilket gør den ideel til den store familie – eller til dig, der ønsker ekstra plads til kontor, hobby eller gæster.

Boligen er løbende moderniseret siden 2018 med blandt andet nyt tag, nye vinduer, HTH-køkken samt nyt inventar i bryggers og det store badeværelse. Her får du altså en gennemført og opdateret bolig, hvor komfort og kvalitet er i højsædet.

Udendørs venter en dejlig solrig have, hvor børnene kan lege frit, og de voksne kan slappe af på den skønne terrasse med direkte adgang fra den store, lyse stue. Ejendommen byder desuden på to garager, hvoraf den ene er indrettet med værksted/hobbyrum – perfekt til gør-det-selv-projekter eller kreative sysler.

Kærnebidervej 1 er kort sagt en bolig, hvor du kan flytte direkte ind og nyde livet fra dag ét. Her er plads til både hverdag og fest – og til at skabe et trygt og rummeligt hjem.

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

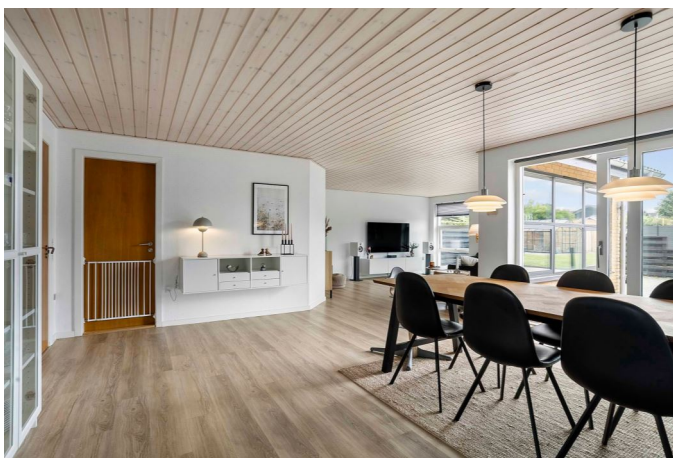
Adresse: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025



Køkken



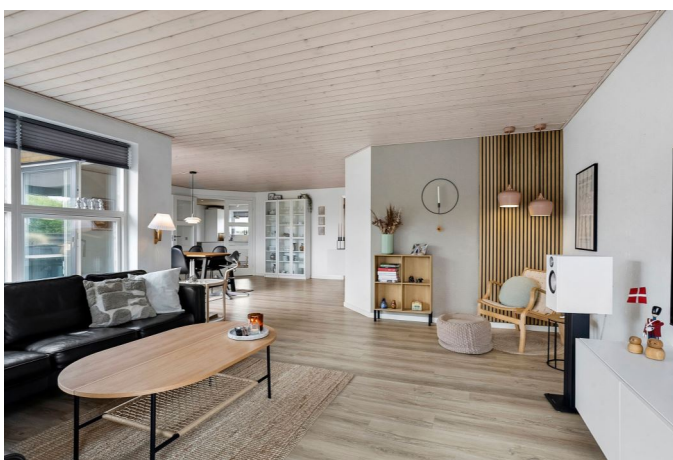
Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

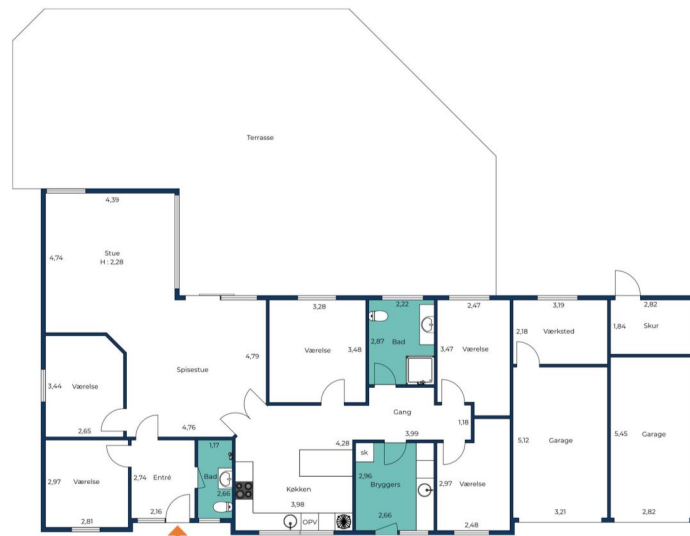


Spisestue

Adresse: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

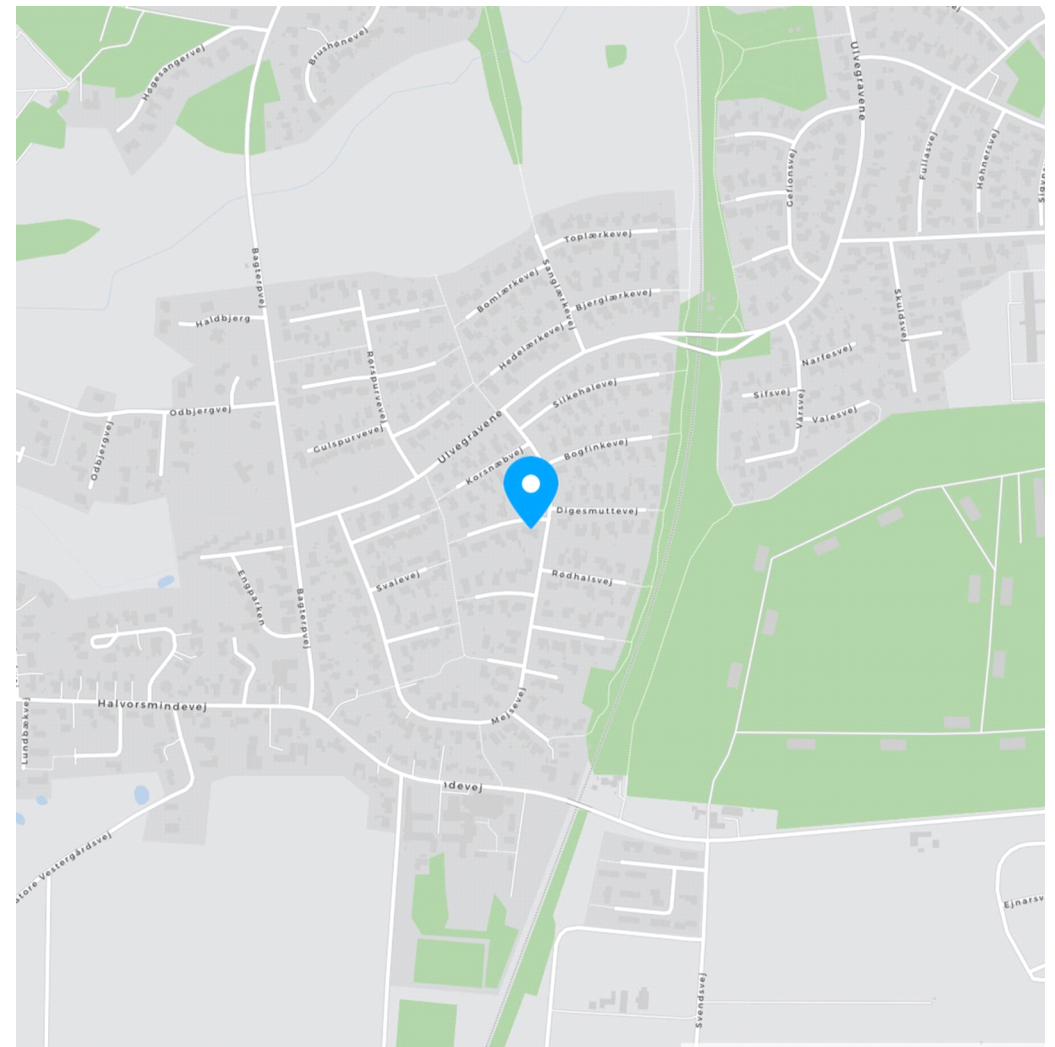
Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	30 i Bagterp By, Skt. Hans
BFE-nr.:	3166017
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.626.000 kr.
Grundværdi:	602.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.300.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.248 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Garage	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1973 lbnr. 691-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 81_B_300
Nr. 2 lyst d. 26.02.1973 lbnr. 4225-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_B_300

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ulvegravene Vest
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025

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.: 13.540 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: -
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 salgsoptstillingens 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, 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:

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

Separatkloakering:

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

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Overtagelse:

Ejendommen kan først overtages d. 23.01.2026



Adresse: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.634	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.946	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.541	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Grundejerforening	kr.	1.310	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	83		kr.	
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	I alt		2.525.107
240 L 2-delt mad/restaffald	kr.	1.120			

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

25.014

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.723 md./ 164.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.866 md./ 130.394 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: 31.07.2025
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: 1/2 - 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/landingsside>



Adresse: Kærnebidervej 1, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 487-3539
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 01.08.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.677.938	1.677.938	1.614.289	DKK	1,5	91.959	26,75	3,31			Nej	

Tilbehør:

Køleskab - Bauknecht
Emhætte - Thermex
Kogeplade - Induktion
Ovn - Voss
Opvaskemaskine - Blomberg
Vaskemaskine & Tørretumbler - AEG

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