



REAL

Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.157	Grund m2	772
Byggeår/ombygget	1964/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3380**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Klonhøjvej 50 – en rummelig og charmerende villa på 183 m², beliggende i hjertet af Hjørring med en unik placering direkte overfor Nordre Anlæg. Her får du ikke blot en bolig, men et hjem med direkte adgang til grønne omgivelser, byens caféer, restauranter og indkøbsmuligheder – alt sammen i gåafstand.

Villaen fremstår i overvejende original stand, men er fuldt ud funktionel og kan tages i brug, som den er. For den kreative køber giver boligen dog rig mulighed for at opdatere og modernisere efter egne ønsker og behov – her er potentialet stort for at skabe et moderne hjem i en klassisk ramme.

Boligen byder på en spændende og funktionel planløsning med mange muligheder. På førstesalen finder du et stort værelse med udgang til privat altan – perfekt som soveværelse, men i dag indrettet som legerum. Derudover rummer boligen tre gode værelser, to badeværelser, et velholdt køkken, en spise-stue med direkte udgang til sydøstvendt terrasse samt en charmerende nedsænket tv-stue med brændeovn, der skaber hygge og varme på kølige dage.

Terrassen indbyder til afslapning i solen og hyggelige stunder med familie og venner. Under huset og terrassen findes et rummeligt garageanlæg med plads til flere biler og god opbevaringsplads – en sjælden og praktisk detalje.

Med Hjørring Bjerge som nærmeste nabo er der rig mulighed for naturoplevelser året rundt – tag en tur i udkigstårnet Bellevue eller nyd en gåtur i det smukke, bakkede landskab.

Boligen opvarmes nemt og effektivt via fjernvarme.

Dette er en sjælden mulighed for at erhverve en villa med masser af charme, en god beliggenhed og mulighed for at sætte sit eget præg.

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: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025



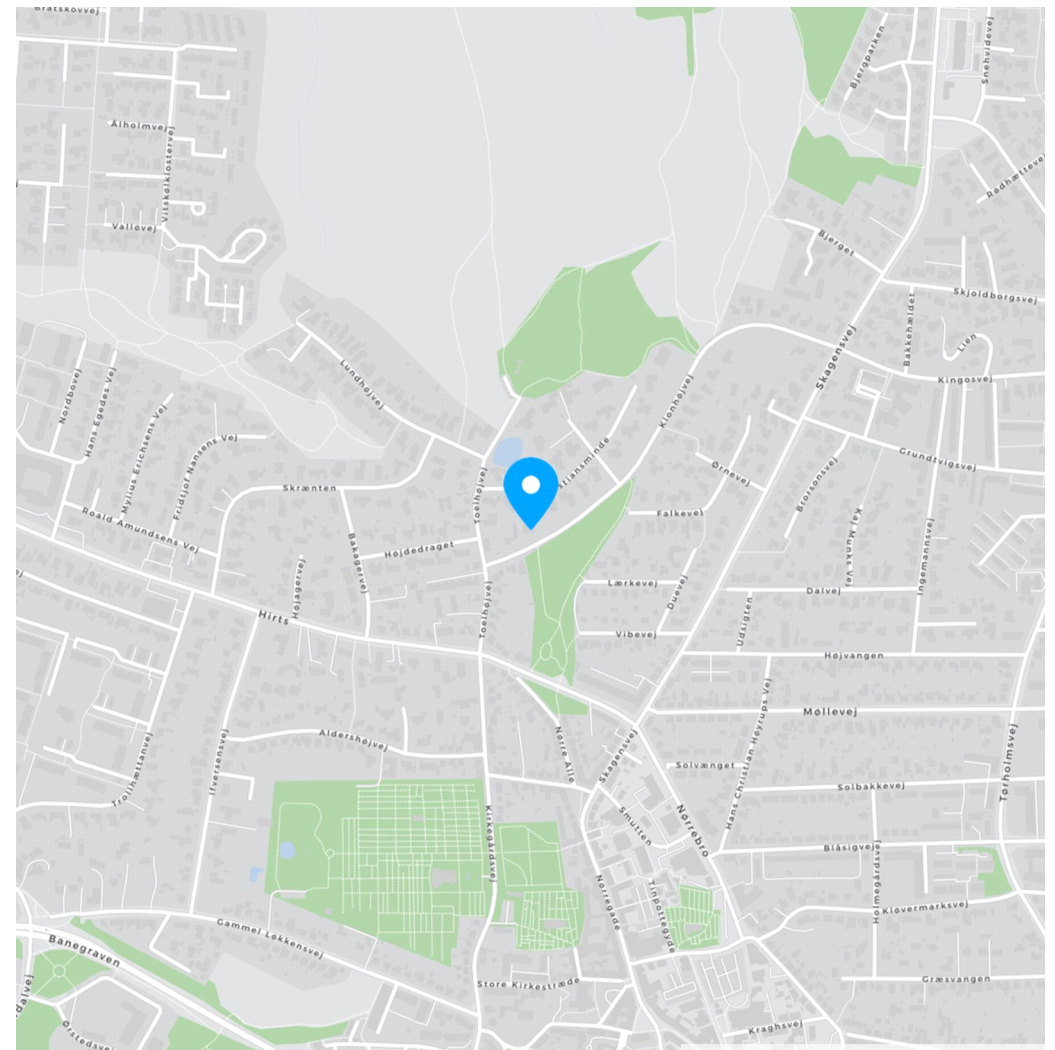
Adresse: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025



vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	12 p Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523494
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.700.000 kr.
Grundværdi:	487.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.360.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	772 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	161 m ²
Kælderareal:	23 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Carport	43 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur - Gorenje, Emhætte (Ingen mærke), Opvaskemaskine - Bosch, Køleskab - Gram, Køleskab i skur (Ingen mærke).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025

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.: 15.120 Forbrug: 23.402,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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>.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk <<http://www.vurderingsportalen.dk>>

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr. 6.428	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr. 8.322	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Skorstensfejning	kr. 609	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 94		kr.	
Genbrug og storaffald	kr. 2.380	I alt		1.823.413
240 L Mad/restaffald 14 dages tøm	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 25.889

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.765 md./ 117.184 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.745 md./ 92.941 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: 12.08.2025
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/landingsside>



Adresse: Klonhøjvej 50, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3380
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 12.08.2025

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

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