

REAL



Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.822	Grund m2	764
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3444**

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: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Egeløkkevej 5 – en indflytningsklar og velindrettet villa beliggende i det populære og børnevenlige villakvarter Herregårdsparken i Hjørring. Her får I en solid bolig på 128 m² med en god planløsning, flot opdateret køkken, sydvendt have og masser af trygge stisystemer lige uden for døren.

Huset ligger i et område, hvor børnefamilier stortrives. Med stisystemer til både legekammerater, grønne områder ved Hjørring Bjerger og til hverdagens gøremål som skole og fritidsaktiviteter, er det nemt og trygt at få hverdagen til at hænge sammen. Lundergaardskolen og LIUF's mange idræts- og ungdomstilbud ligger blot en kort cykeltur væk.

Boligen er velindrettet med hele fire værelser – perfekt til familien eller dem, der ønsker hjemmekontor og gæsteværelse. Her er et praktisk bryggers, en rummelig entré/forang, gæstetoilet og et stort, velholdt badeværelse. Køkkenet er fra 2019 og leveret af KVIK – et stilrent og moderne køkken med god skabsplads og funktionelle løsninger. I den lyse og indbydende stue er der udgang til den solrige, sydvendte have, hvor der er rig mulighed for udeliv og afslapning.

Grunden er på 764 m², og her er desuden en carport på 30 m², hvoraf 11 m² udgør et praktisk skur til opbevaring. Boligen opvarmes med fjernvarme – og der er gulvvarme i boligen hvor der er lyse klinker (Badeværelse, Gæstetoilet og fordeler-gang) Alle vinduer og døre er udskiftet til træ/alu, men undtagelse af den originale fordør.

Kort sagt: En tryk, velfungerende og attraktiv bolig i Hjørring med let adgang til skole, fritidsaktiviteter og grønne områder.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning Tlf. 72 119 114

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: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025



Spisestue



Værelse



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse



Adresse: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 p Lund, Skt. Hans
BFE-nr.:	3166324
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.336.000 kr.
Grundværdi:	497.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.068.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	764 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.07.1975 lbnr. 18588-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_N_539
Nr. 1 lyst d. 07.07.1975 lbnr. 18588-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_N_539

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Herregårdsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Siemens, Kogeplade - Bosch, Køleskab - Electrolux, Fryser - Matsui, Opvaskemaskine - Bosch(Defekt fjeder i lukkemekanisme). Vaskemaskine - Blomberg, Tørretumbler - Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 15.800,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, 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 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.

Adresse: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.451	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr. 6.560	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr. 4.880	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Grundejerforening	kr. 1.400	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr. 2.380		kr.	
240 l mad/restaffald 14 dage	kr. 1.120	I alt		1.467.046
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 75			

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

21.867

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.993 md./ 95.918 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.329 md./ 75.947 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: 17.06.2025
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: Egeløkkevej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3444
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 18.06.2025

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