

## Salgsopstilling

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Sender boligjagten jer til Vendsyssel, venter der en nydelig familievilla her på Rønnovsholmvej 6 under 5 kilometer fra Hjørrings byskilt. Her kan I nyde en hverdag i fredelige og rolige omgivelser på en planløsning, der henvender sig til børnefamilien, parret såvel som singlen, der ønsker god plads. Velkommen til!

Entréen er det første møde med jeres nye hjem, og herfra føres I ind i en god fordelingsgang. På venstre hånd har I den lyse, store vinkelstue med flot plads til indretning af både sofaafdeling og langbord med plads til hele familien. Herfra har I også udgang til en dejlig solskinsterrasse og hyggelig have. Turen går videre ind i køkkenet, der med sit klassiske design med hvidt inventar og en varm træbordplade giver jer skønne rammer for madlavningen med god bordplads og spisepads. Stueplan byder endvidere på boligens første rummelige værelse, et stort badeværelse med store, flotte klinker, der går igen i det rummelige bryggers. I både køkken og stue er der laminatgulve, men under gemmer sig et flot plankegulv, som der også er i gang og på værelset.

På 1. sal venter et stort, lyst rum perfekt til opholdsstue, hobbyrum, hjemmekontor eller lignende, og herfra har I adgang til boligens yderligere 3 velindrettede værelser og et toilet.

Beliggenheden giver en god fleksibilitet med nem adgang til både Hjørring by såvel som motorvejen, hvor I kan nå hele Nordjylland nemt og hurtigt. I Hjørring er I dækket ind fra A til Å, når det kommer til hverdag med skole, daginstitution og indkøb, samt fornøjelse med shopping, lækre spisesteder, forenings- og kulturliv.

Til huset er stor have og skur og værksted der kan bruges til alt muligt.

Book fremvisningen allerede nu!

### 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: Mette Pedersen

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024



Stue



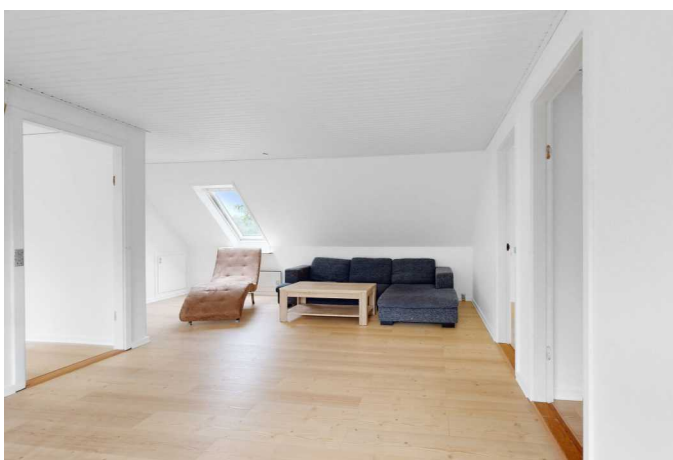
Stue



Stue



Værelse



Stue



Soveværelse



Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024



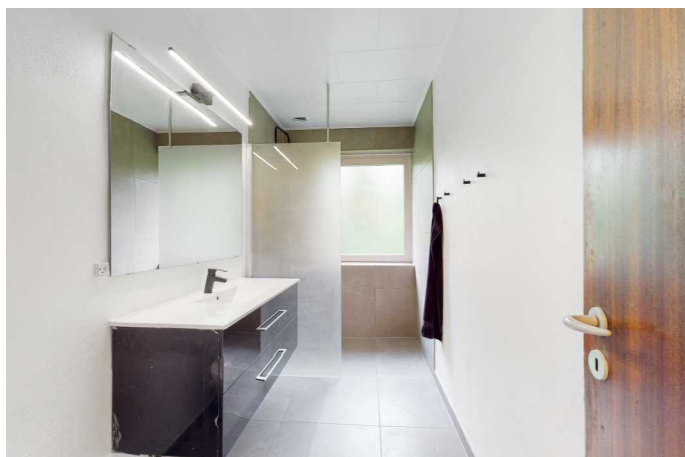
Spisestue



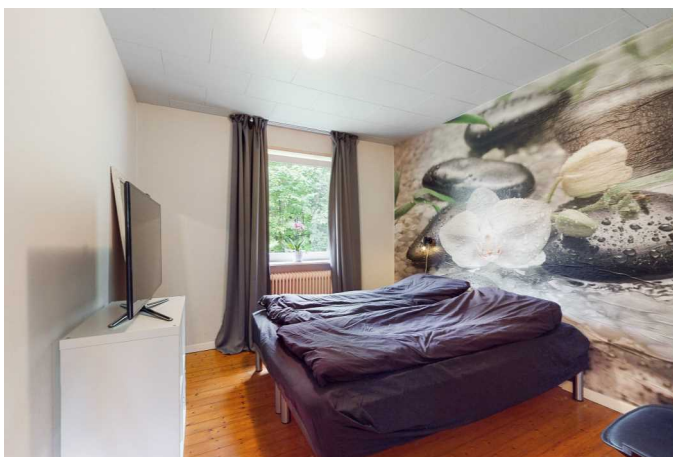
Køkken



Trappe



Badeværelse



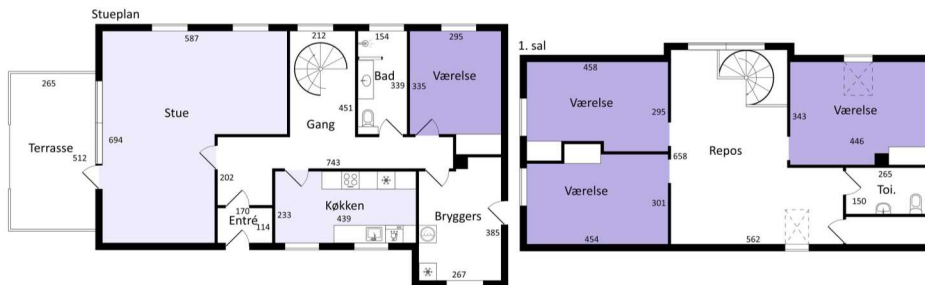
Soveværelse



Terrasse

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Hjørring                                   |
| Matr.nr.:           | 25 h Hæstrup By, Hæstrup                   |
| BFE-nr.:            | 9470132                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed           |
| Opført/ombygget år: | 1967/1977                                  |

**Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.500 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 105 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 78 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:       | 183 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 34 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Garage          | 22 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Carport         | 12 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022        |
| Ejendomsværdi:               | 976.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 385.000 kr. |
| Evt. ejerboligværdi:         | 650.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 780.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 308.000 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Bosch

Køleskab - Vides ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Nr. 1 lyst d. 26.02.1937 lbnr. 902391-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81\_L\_298

Nr. 2 lyst d. 27.05.1964 lbnr. 6239-81 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 81\_M\_95

Nr. 3 lyst d. 30.01.1979 lbnr. 3272-81 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv Nr. 1 lyst d. 26.02.1937 lbnr. 902391-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81\_L\_298

Nr. 2 lyst d. 27.05.1964 lbnr. 6239-81 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 81\_M\_95

Nr. 3 lyst d. 30.01.1979 lbnr. 3272-81 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 31.600,00  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 01.05.22- 01.05.23 kr. 13.641,68

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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring, ANSLÆT  
Adm. gebyr for jordhåndteringkr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
3.982  
5.082  
3.005  
43  
5.500  
100Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT  
I altkr.  
kr.  
kr.  
kr.798.000  
6.650  
8.000  
812.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.712

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.635 md./ 55.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.657 md./ 43.878 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: 14.06.2024  
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: Rønnovsholmvej 6, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: SU-0004-8833  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Skabe på plantegning:** Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:** Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:**  
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, fremadrettet 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 salgsofstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet

jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen 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 i 2024.