



Charmierende ejendom i udkanten af Rakkeby

Tværvangen 6
Rakkeby
9800 Hjørring

PRIS	745.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.188
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.313
EJERUDGIFT (MD.)	1.229
BOLIGAREAL	163 m ²
GRUNDAREAL	1.118 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1907
SAGSNUMMER	21930001433
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

På en rolig vej i et malerisk landsbymiljø finder du denne fine og charmerende ejendom.

Det hyggelige gårdhavemiljø, fine frugthave og den landlige idyl går hånd i hånd og byder én velkommen til et hjem der emmer af ro.

Indenfor bydes du velkommen i et hyggeligt hjem med synlige loftsbjælker og flotte fyrretræsgulve. Ejendommen er pænt vedligeholdt og opdateret med bl.a. luft-til-vand varmepumpe, og fremtræder med vandskurede ydervægge og røde teglsten.

Boligen er indrettet i stueplan med entré, bryggers, badeværelse med bruseniche, hyggeligt landkøkken, spisekrog med indgang til stue og spisestue med udgang til terrasse. I stueplan er også et hyggeligt værelse/kontor med vindue mod haven.

På 1. salen er repossen indrettet med stue, hvor rummet lyses op af karnappen mod syd. Her er også stort soveværelse, samt 2 værelser og toilet.

Udenfor venter en skøn have med havedam, frugttræer og grønne områder der støder op til mark. Her er tillige garage med værksted, samt carport. Lad roen indfinde sig og slap af på terrassen med en god bog eller godt selskab.

Denne idylliske og charmerende ejendom venter på at byde dig velkommen.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring Kommune
Matr.nr.: 36C Rakkeby By, Rakkeby
BFE-nr.: 3207211
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1907 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 801.000,00
Grundværdi: 193.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 640.800,00
Grundlag for grundskyld: 154.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Komfur
Køleskab
Emhætte
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

6.10.1898 Dok om brønd mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025



Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025



Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025



Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025



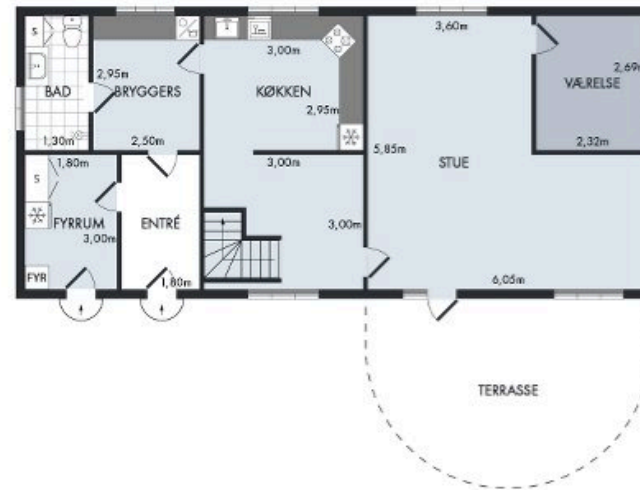
Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

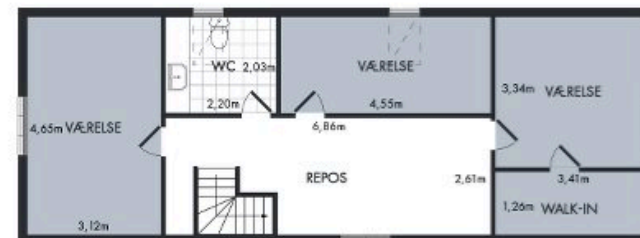
Dato: 1.4.2025



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:**Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.700,00 Forbrug: 8.086 kWh el

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at det seneste års varmeforbrug var ca. kr. 12.000,-

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 salgsopstillings forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.268,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.548,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.309,50
Husforsikring	kr. 5.400,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 37,00	I alt	kr.	759.659,50
Genbrugsbidrag	kr. 2.380,00			
Renovation	kr. 1.120,00			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Skorstensfejning	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.753,08			

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: 4.188 md./ 50.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.313 md./ 39.760 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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Tværvangen 6, Rakkeby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 21930001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 1.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype	382.389,33	382.389,33	382.389,33	DKK	4,00	45.040,29	11,25	8,97	5184,71			



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk