



Æblelunden 36, 9800 Hjørring

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
695.000
35.000
653

Grund m²

1.188

Sagsnr. **487-3735**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026



Drømmer I om at opføre jeres egen bolig, så får I muligheden her på Æblelunden 36 hvor man får en attraktiv byggegrund på hele 1.188 m² beliggende i populære område tæt på Lundergård skolen. Her er der mulighed for at bebygge op til 25 % af arealet, hvilket giver rig mulighed for at skabe et hjem, der matcher netop dine behov og ønsker.

Her bliver I en del af et veletableret og familievenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og grønne områder. Samtidig er der nem adgang til Hjørring centrum, hvilket gør hverdagen både bekvem og velfungerende.

Grunden er placeret i rolige omgivelser blandt nyere boliger og fremstår som en oplagt mulighed for jer, der ønsker at bygge nyt uden at gå på kompromis med nærhed til byens faciliteter.

Lokalplanen kan rekvireres ved bestilling af materiale eller ved at kontakte RealMæglerne Hjørring på telefon 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: Maria Skovbo

Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026



Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026





Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune: Hjørring

Matr.nr.: 1ic Lundergård, Skt. Hans

BFE-nr.: 100114834

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Grundværdi: 594.000

Grundlag for grundskyld: 475.200

Arealer

Grundareal udgør: 1.188 m²

- heraf vej 194 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - anm byrder Dok om pligt til at være medlem af grundejer forening, mv

Servitut nr. 3 - Deklaration

Planer

Kommuneplan 105-R38 - Boligområde ved Frydslund og Æblelunden, Hjørring

Lokalplan 105.1140-L04 - Ændret anvendelse i dele af boligområdet ved Høngårds Ager (tillæg til LP 151.4 og 151.5)

Lokalplan 151.5 HJØRRING - BOLIGOMRÅDE OG OFFENTLIGE FORMÅL MELLEM LØKKENSVEJ OG LUNDERGÅRDSVEJ

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning betales af sælger.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning til kollektiv varmforsyning betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.



Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
 Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld		7.841	Kontantpris	kr.	695.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
			Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
			I alt	kr.	706.050
Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	7.841			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.119 md. / 49.429 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.206 md. / 38.468 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Æblelunden 36, 9800 Hjørring
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 487-3735
Ejerudgift/md.: kr. 653

Dato: 06.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 & Alm. Brand Forsikring

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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