

REAL



## Højvangen 7D, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.394</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>170</b>
Byggeår	<b>2001</b>	Energimærke	<b>A2010 +</b>

Sagsnr. **487-3674**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://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: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026



Velkommen til Højvangen 7D – et velindrettet rækkehus med en attraktiv, central beliggenhed i Hjørring. Her bor du i gåafstand til indkøb, byens handelsliv og med nem adgang til offentlig transport, hvilket gør hverdagen både bekvem og fleksibel.

Boligen er opført i 2001 og rummer 86 m<sup>2</sup>, som er udnyttet på en funktionel og overskuelig måde. Du bydes velkommen i en entré, der giver adgang til boligens øvrige rum. Køkkenet har plads til spisebord og fremstår praktisk indrettet, mens stuen er lys og indbydende med god plads til både ophold og samvær.

Fra stuen er der direkte udgang til en privat og ugeneret terrasse, som er orienteret mod syd/vest – perfekt til at nyde solen i løbet af dagen og de lange sommeraftener.

Boligen rummer desuden et soveværelse samt et badeværelse, og planløsningen gør boligen velegnet til både singler, par eller dem, der ønsker en nem bolig i byen.

Til rækkehuset hører brugsret til carport og skur, hvilket giver ekstra komfort og gode opbevaringsmuligheder.

Her får du en bolig med en attraktiv kombination af central beliggenhed, funktionel indretning og gode udearealer.

### 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: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026



Køkken



Værelse



Værelse

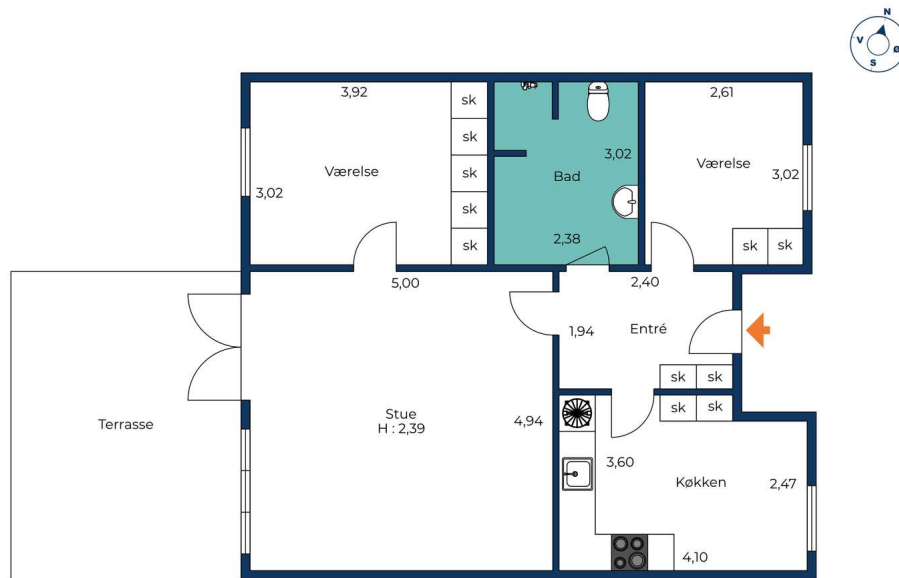


Værelse

Adresse: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

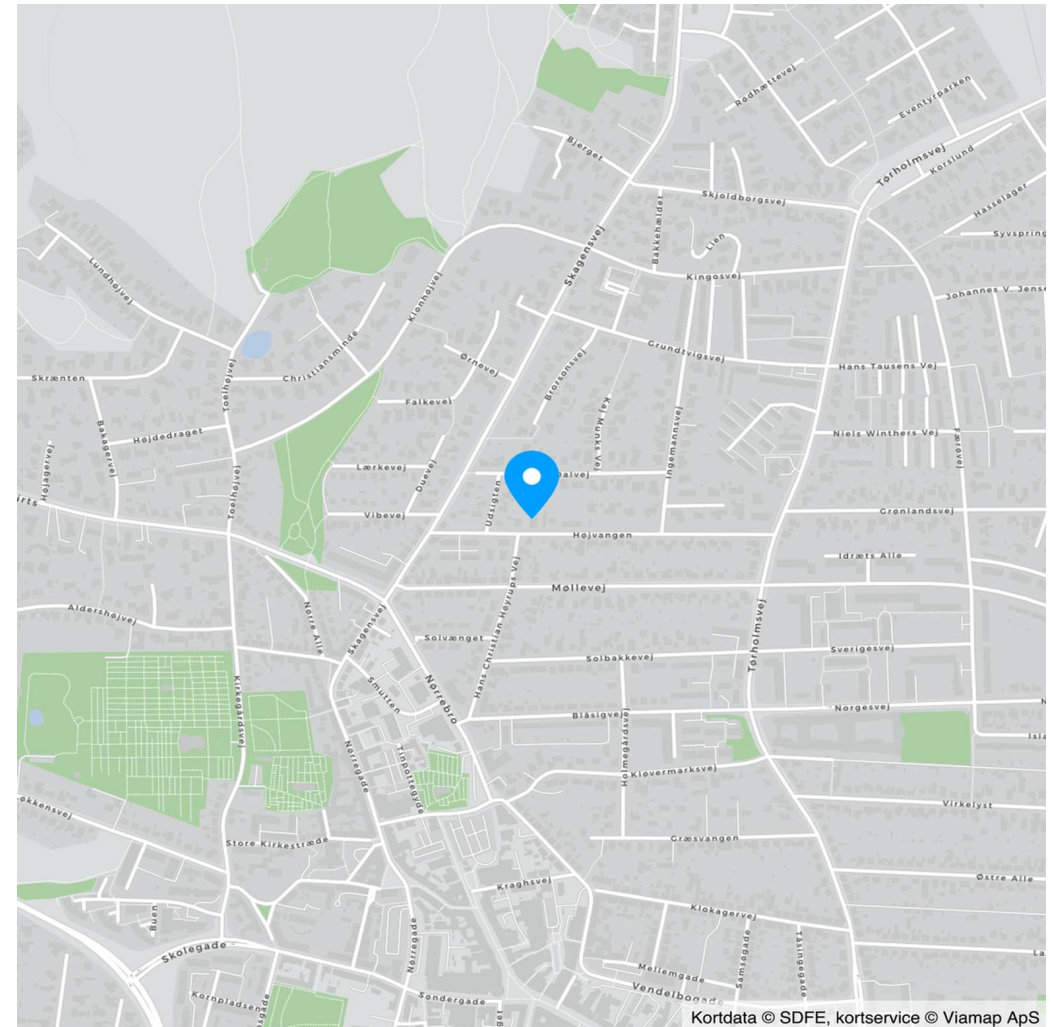
Sagsnr.: 487-3674  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	Grp Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	8571355
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.284.000
Grundværdi:	340.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.027.200
Grundlag for grundskyld:	272.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	170 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	86 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 107-R06 - Boligområde på Højvangen, Hjørring  
Lokalplan 114.5 HJØRRING - BOLIGFORMÅL PÅ HØJVANGEN, HJØRRING

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 6.660 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.239	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.750
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	81	I alt	kr.	1.316.400
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	3.418			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.726			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md. / 85.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.669 md. / 68.023 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Højvangen 7D, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3674  
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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

**Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa**

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

**Seperatkloakering:**

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjvand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

**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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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