

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Narfesvej 4, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	207
Kontantpris	1.885.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.264	Grund m2	1.053
Byggeår/ombygget	1972/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3495**

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: Narfesvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 487-3495
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 12.11.2025

Beskrivelse:

Narfesvej 4, 9800 Hjørring, er en rummelig villa opført i 1972, beliggende på en stille villavej i børnevenligt område, med godt sammenhold. Ejendommen er ideel for den store familie, der søger masser af plads og en praktisk beliggenhed tæt på både natur og byliv.

Villaen som er på hele 207 kvm, byder på en funktionel planløsning med 3 værelser samt soveværelse, og med mulighed for at lave 2 ekstra værelser hvis behovet er til det. Boligen har badeværelse på begge etager.

Den rummelige vinkelstue har et dejligt lysindfald og direkte adgang til spise-stue, som indbyder til både hverdagsmåltider og hyggelige middage med gæster. Fra stuen er der udkig over haven, som ligger ugeneret og indbyder til hygge og boldspil.

Denne bolig er ideel for familien, der ønsker god plads både inde og ude – og samtidig vil bo i kort afstand til skole, indkøb og grønne områder.

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: Narfesvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 487-3495
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	24 y Bagterp By, Skt. Hans
BFE-nr.:	3165922
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.700.000 kr.
Grundværdi:	436.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.053 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	44 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1977 lbnr. 19336-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Også tinglyst med løbenr. 19330 på en del af strækningen. Filnavn: 81_B_300

Tilbehør:

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

Ovn (Voss)
Opvaskemaksine (Ukendt)
Emhætte (Electrolux)
Køleskab (Andomestic)
Kogeplade (Schott ceran)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Narfesvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 487-3495
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vendsyssel
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

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:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Narfesvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 487-3495
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.755	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.885.000
Husforsikring	kr.	5.414	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.450
Skorstensfejning	kr.	418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	77	I alt	kr.	1.914.700
			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

15.164

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.825 md./ 93.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.363 md./ 76.360 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: 12.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Narfesvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 487-3495
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 12.11.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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