



REAL

Frilandsvej 13, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	2.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.714	Grund m2	772
Byggeår/ombygget	1935/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3505**

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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Frilandsvej 13 – en indbydende og velholdt muremestervilla med en attraktiv beliggenhed centralt i Hjørring. Her får du en bolig med både sjæl og moderne komfort, og samtidig bor du i gåafstand til de grønne områder ved Svanelunden samt til indkøbsmuligheder i Føtex og byens pulserende centrum med hyggelige gågader, restauranter og Metropol Shoppingcenter.

Villaen rummer 168 m² fordelt på stueplan og førstesal, og dertil kommer en yderst anvendelig kælder på hele 97 m², som fremstår flot renoveret og med mange muligheder for både opbevaring, hobby eller ekstra opholdsrum.

Stueetagen byder på en lys og indbydende entré, et stort badeværelse med både bruseniche og badekar samt to stuer en suite, hvor den ene i dag anvendes som tv-stue og den anden som spisestue. Køkkenet, der er fra 2016, ligger praktisk i åben forbindelse til spisestuen og har både god arbejdsplads og direkte udgang til en skøn, lukket og ugeneret have med en velanlagt plæne, god terrasse og aftensol mod nordvest. Hele stueetagen har gulvvarme, som bidrager til en behagelig og moderne boligoplevelse.

På førstesalen finder du et repos, et stort soveværelse med mulighed for at etablere walk-in-closet, to gode værelser, et kontor samt et toilet. Hjemmets indretning gør det ideelt for familien, der ønsker plads og funktionalitet kombineret med hyggelige og lyse opholdsrum.

Kælderen, som ikke er godkendt til beboelse, er i virkelig flot stand og tilbyder fire disponible rum, der i dag er indrettet som blandt andet vinkælder med tilhørende hyggestue, påklædningsrum, værksted og viktualierum. Herudover er der et stort badeværelse med gulvvarme, hvilket gør kælderen yderst brugbar til mange formål.

Ejendommen er opført med tag af betontagsten fra 2016 og opvarmes via fjernvarme. Separatkloakering er allerede klargjort, hvilket er en stor fordel for den kommende ejer. Der medfølger desuden en nyere carport fra 2020 og et redskabsskur fra 2022, som begge bidrager til den samlede funktionalitet og vedligeholdelse af ejendommen.

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.

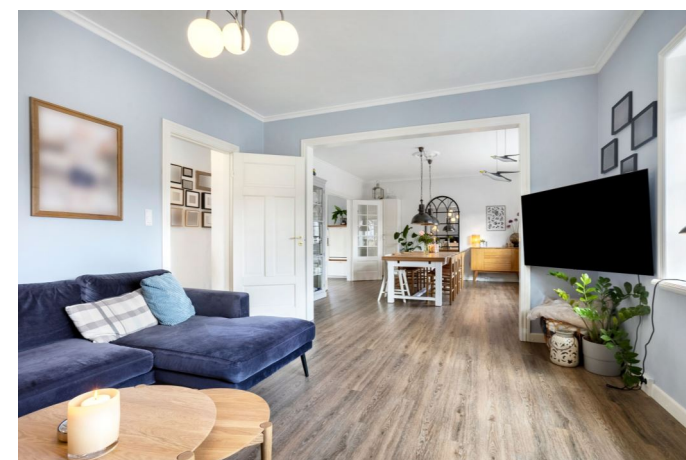
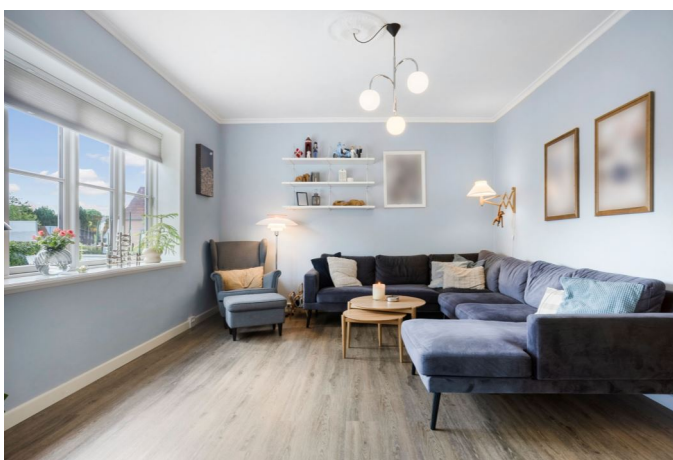
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

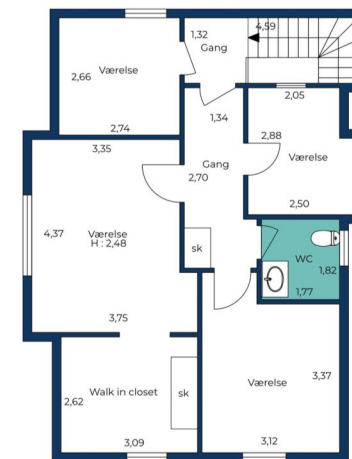
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

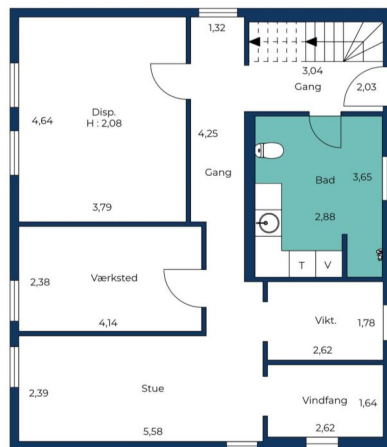
REAL

Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

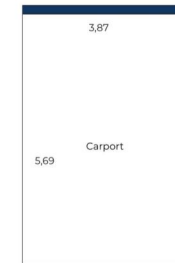
Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

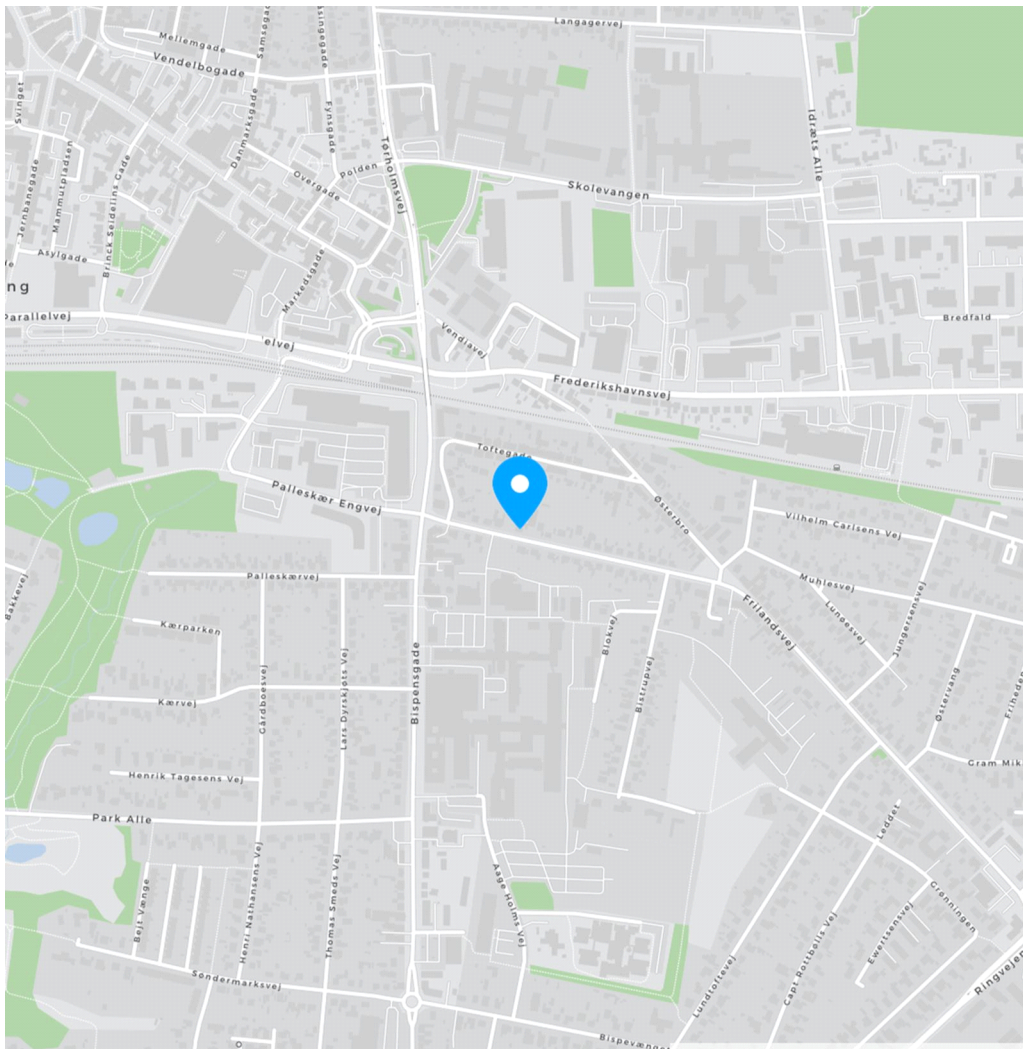
REAL

REAL

Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026





Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	6 am Bistrupgård, Hjørring Jorder
BFE-nr.:	5527313
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.537.000 kr.
Grundværdi:	325.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	772 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	71 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m ²
Carport:	22 m ²
Udhus:	10 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. 26.11.1928 lbnr. 906288-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
81_A_87
Nr. 2 lyst d. 12.07.1941 lbnr. 2271-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
81_A_104

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.542 Forbrug: 24.899,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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:

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.

Separatkloakering:

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

<http://hvjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.290	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.349
Husforsikring	kr.	6.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	I alt	kr.	2.225.399
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100			

Ejerudgift i alt 1 år 20.568

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.822 md./ 141.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.608 md./ 115.299 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-3505
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 31.01.2026

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:

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

Tilbehør:

Opvaskemaskine (Miele)
Emhætte
Qooker
Ovn (Asko)
Køle/frys (Siemens)
Kogeplade - induktion (Silverline)

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