

REAL



Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	200
Kontant	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.403	Grund m ²	944
Byggeår/ombygget	1968/1974	Energimærke	B

Sagsnr. **487-3636**

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: Vidstrup Parallelvej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026



På Vidstrup Parallelvej 18 venter en gennemrenoveret og særdeles velholdt villa på hele 200 m², hvor moderne komfort og gennemtænkte løsninger går hånd i hånd. Siden 2019 er boligen opdateret med blandt andet nye træ/alu-vinduer (2019), beton-tagsten (2020), eksklusive Svane-elementer i køkken, bad og entré (2018/19) samt en god, isoleret garage. Energimærket er et flot B, og boligen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe.

Hjemmets hjerte er det store, lyse opholdsmiljø, hvor stue og køkken-alrum smelter sammen i ét indbydende rum. Køkkenet fra Svane står stilrent og tidløst og danner en elegant ramme om både hverdagsliv og gæstebud. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggelig sofagrube, og de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald.

Boligen rummer fem værelser, alle placeret på førstesalen. To af værelserne ligger samlet og giver oplagte muligheder for en separat forældreafdeling med soveværelse og walk-in-closet, børneværelse eller hjemmekontor. Derudover byder huset på to lækre badeværelser – heraf et i stueplan med dobbeltbruseniche og klargjort til badekar. Der er gulvvarme i hele underetagen samt på overetagen, hvor der ikke er gulvtæpper, hvilket sikrer en behagelig komfort året rundt.

Entréen fremstår indbydende med flotte Svane-elementer og gode opbevaringsløsninger. Fra boligen er der direkte adgang til en virkelig anvendelig og isoleret garage med el-port samt praktiske bryggersfaciliteter.

Udendørs venter en 944 m² stor grund med en skøn, solrig terrasse og udsigt over åbne marker. Haven byder på god plads til leg og udeliv i rolige og trygge omgivelser. Der er desuden klargjort til separatkloakering.

Her bosætter I jer i et velfungerende lokalsamfund med stærkt sammenhold, byfester og spejderliv for børn og unge – alt sammen i fredelige rammer, hvor hverdagen kan nydes i ro og mag.

En moderne og velopdateret villa, der kombinerer kvalitet, komfort og en attraktiv beliggenhed.

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: Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026



Spisestue



Stue



Spisestue



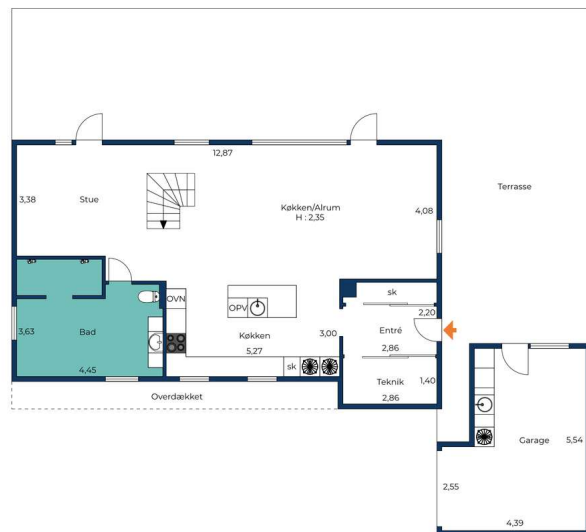
Spisestue

Adresse: Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

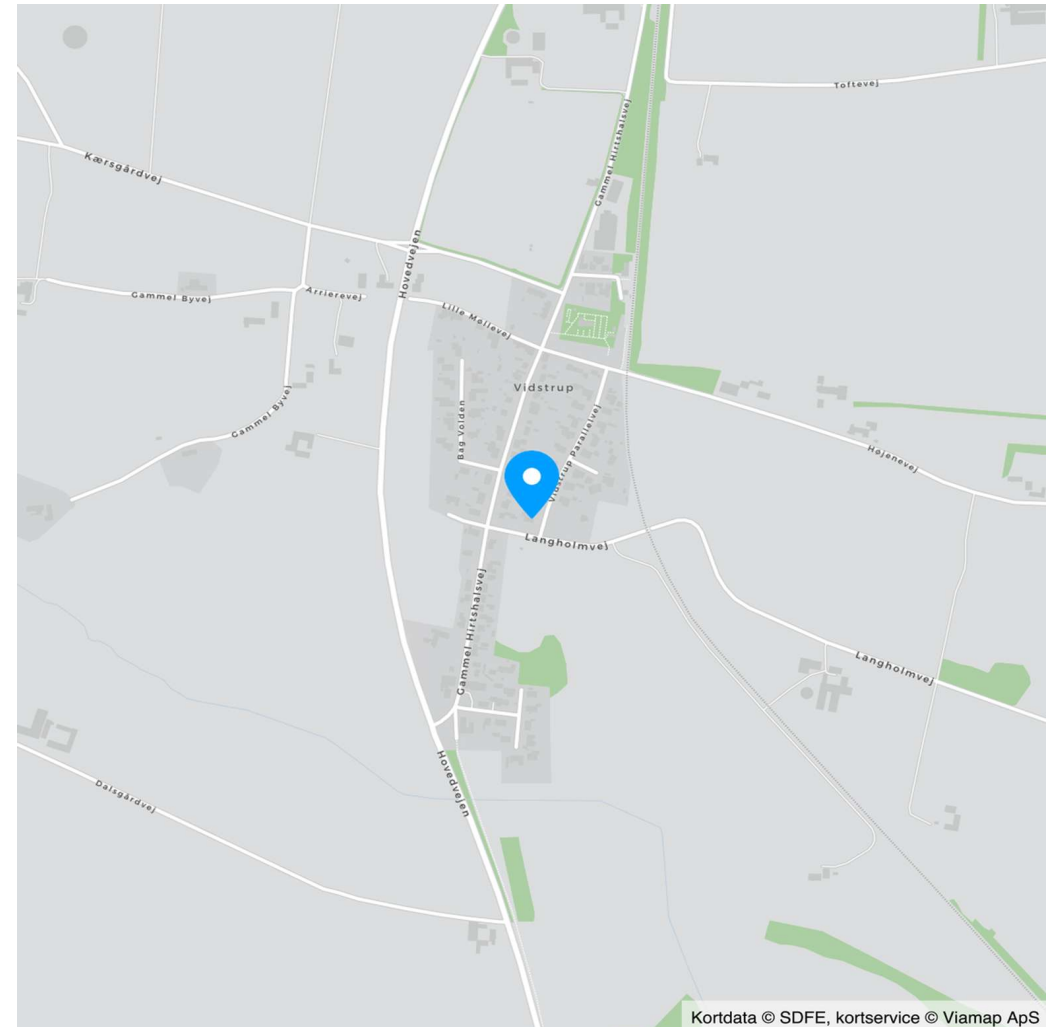
Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vidstrup Parallelvej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	10u Ø. Vidstrup By, Vidstrup
BFE-nr.:	9727161
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.009.000
Grundværdi:	220.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	807.200
Grundlag for grundskyld:	176.000

Arealer**

Grundareal:	944 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²
Udhus:	15 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

- Nr. 1: 15.08.1966 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 917-R01 - Landsbyområde Vidstrup

Tilbehør:

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

, Køleskab (Simens), Emhætte (Miele), Ovn (Simens), Vaskemaskine (Simens), Fryser (Simens), Quooker, Kogepude (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 6.187 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.117	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	2.904	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	102	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Skorstensfejer	kr.	639	I alt	kr.	1.918.285
Husforsikring	kr.	9.072			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.834

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 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.264 md. / 99.167 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: Vidstrup Parallevej 18, Vidstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3636
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.03.2026

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.

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:

Seperatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation

for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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