



REAL

Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	535.000	Værelser	5
Ejerudgift	874	Grund m2	520
Byggeår/ombygget	1928/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3425**

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: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stationsvej 1, 9800 Hjørring – en charmerende og rummelig bolig i hjertet af Sønderskov. Her er man beliggende i rolige, landlige omgivelser – tæt på naturen og med kort afstand til både Sindal og Hjørring.

Boligen byder på 117 kvm fordelt på to plan.

I stueplan træder du ind i en rummelig entre, som fører videre til et lyst og åbent køkken-alrum, som er husets samlingspunkt. Her er desuden et pænt badeværelse med gulvvarme, samt soveværelse med skabsvæg.

På førstesalen finder du 2 gode værelser, depotrum, samt repos og en rummelig mellemgang. Den fleksible planløsning giver masser af muligheder for at indrette sig efter egne behov.

Udendørs får man en dejlig og ugeneret gårdhave. Her er desuden både udhus og et overdækket terrasseområde, der forlænger udesæsonen og skaber perfekte rammer for grillaftener og afslapning.

Beliggenheden i Sønderskov betyder, at du bliver en del af et mindre lokalsamfund, hvor naturen er tæt på – blandt andet med kort afstand til Bøgsted plantage, Spejderskoven, samt Uggerby å, som indbyder til gode gåture. Samtidig er der kun 10 minutters kørsel til Hjørring og 5 minutters kørsel til Sindal, så du har nem adgang til både byliv, indkøb, skole mm.

Ingen bopælspligt

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: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025



Adresse: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

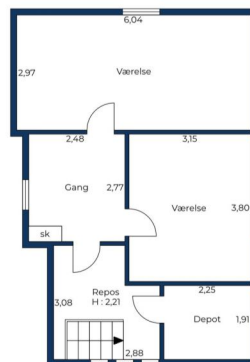
REAL

Adresse: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

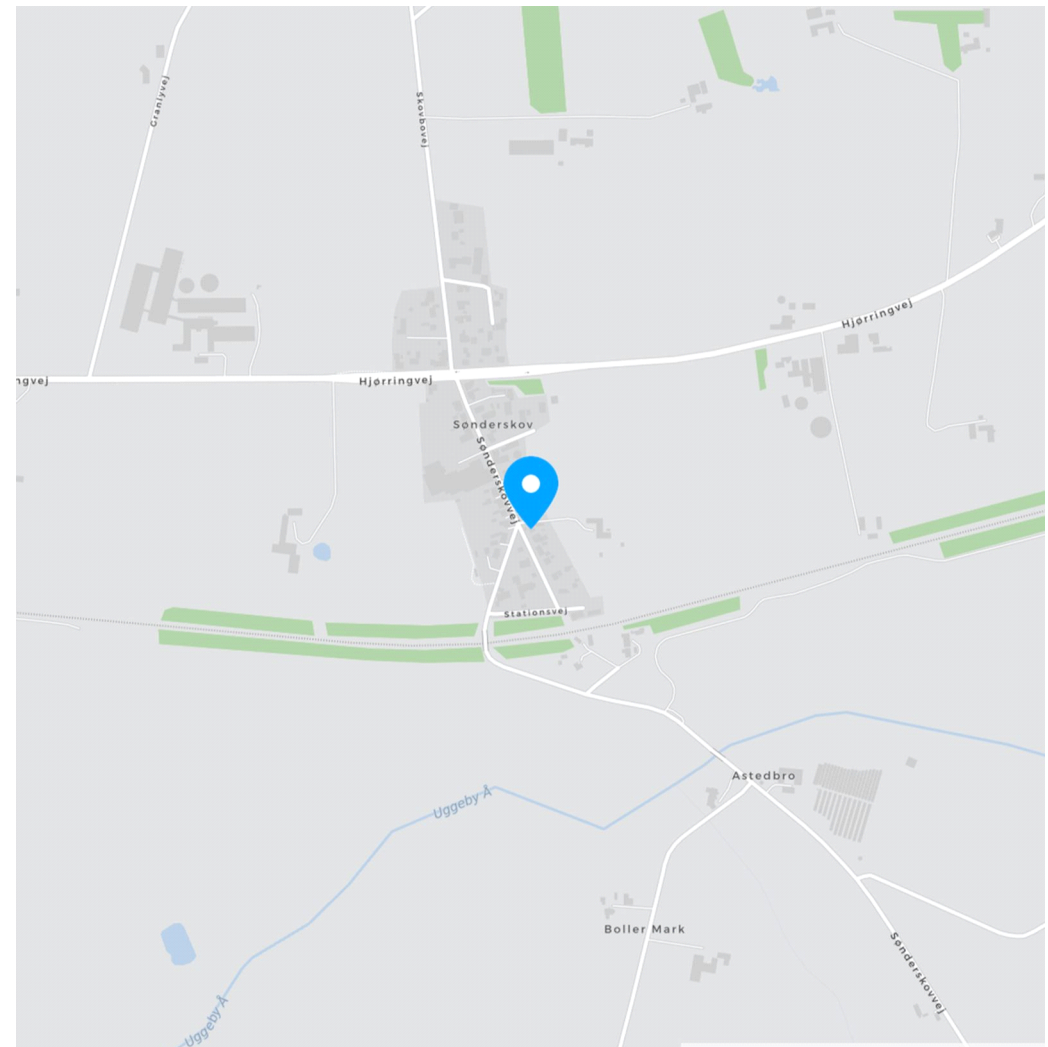
Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 as Sønderskov By, Astrup
BFE-nr.:	3159012
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1928/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	356.000 kr.
Grundværdi:	107.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	284.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	520 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	41 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	9 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Køleskab(Zanussi)
Opvaskemaskine (Bosch)
Komfur (Siemens)
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

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:

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:

Separatkloakering:

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

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

Status d. 28.04.2025: Separatkloakering laves i 2026, 2027 og 2028

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug: 1.895,00 liter fuelolie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.452	Kontantpris/udbetaling	kr.	535.000
Grundskyld	kr.	1.465	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	3.292	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Skorstensfejning	kr.	716	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	
240 l 2-delt mad/restaffald 14 dages tømning	kr.	1.120	I alt		551.550
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	63	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		10.489			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.866 md./ 34.395 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.299 md./ 27.592 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: 04.12.2025
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: Stationsvej 1, Sønderskov, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 535.000

Sagsnr.: 487-3425
Ejerudgift/md.: kr. 874

Dato: 05.12.2025

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