

REAL



## Hyacintvej 14, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>240</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.612</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.047</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1973</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **4873415**

**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: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026



I den populære nordlige del af Hjørring, nærmere bestemt i Højene, finder du denne rummelige villa med hele 240 m<sup>2</sup> bolig og en 1047 m<sup>2</sup> stor grund. Her får du en bolig med masser af plads, gode opholdsrum og ikke mindst et stort potentiale for den køber, der kan se mulighederne.

Beliggenheden er særdeles attraktiv. Ejendommen ligger for foden af Hjørring Bjerge, hvor der i de senere år er etableret et skønt rekreativt område med løbe- og gangstier, hundemark og smuk, uspolet natur – nærmest som at have naturen i baghaven. Samtidig bor du tæt på indkøbsmuligheder, en god skole, pasningstilbud samt en aktiv fritidsforening i rivende udvikling. Derudover er både Vinstrup Bjerge hvor der er MTB rute og tekniskbane og golfbanen inden for kort afstand.

Boligen er opført i 1966 og blev udvidet i 1973, hvilket har skabt en rummelig bolig med mange anvendelige kvadratmeter. Den oprindelige del af huset indeholder entré, gæstetoilet, køkken, bryggers, badeværelse, to værelser samt en hyggelig vinkelstue med god plads til både spise- og opholdsafdeling.

Tilbygningen tilfører boligen endnu mere plads i form af et soveværelse med eget badeværelse, et ekstra opholdsrum samt en stue på 1. sal – et oplagt samlingspunkt for familien, hvor der er god plads til både hygge, tv-stue eller aktivitetsrum.

Boligen fremstår anvendelig, som den er, men giver samtidig en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg og modernisere efter egne ønsker. Her er med andre ord gode rammer for den køber, der ønsker en rummelig bolig og samtidig kan se potentialet i at udvikle hjemmet yderligere over tid.

Til ejendommen hører desuden carport med tilhørende udhus, som giver gode muligheder for både parkering og opbevaring.

En spændende ejendom med mange kvadratmeter, en attraktiv beliggenhed og et stort potentiale.

### 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

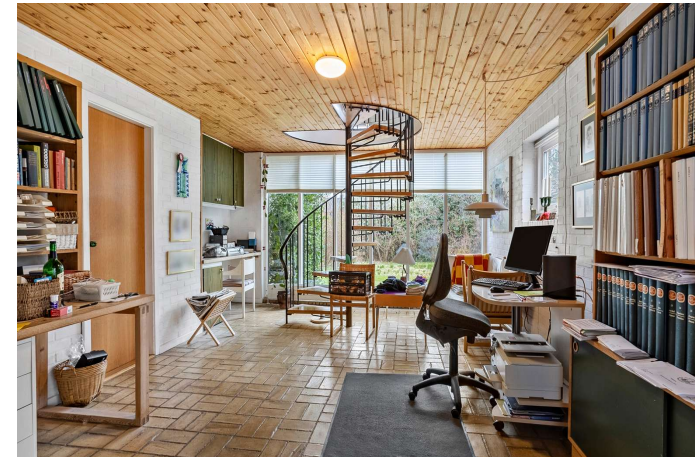
Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

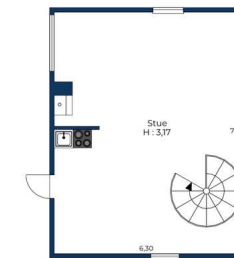
Dato: 27.06.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





---

Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026

---

Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 1cø Vellingshøj By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 3167650  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1966/1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.254.000  
Grundværdi: 688.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.803.200  
Grundlag for grundskyld: 550.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.047 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 240 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 25 m<sup>2</sup>

\*\* 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-R18 - Boligområde omkring Åkandevej/Violvej m.fl., Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Ingen mærke), Kogeplade (Blomberg - Keramisk), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Miele), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

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 & 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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug: 41.850 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.196	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	9.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Skorstensfejer Lars Christensen & Søn	kr.	435	I alt	kr.	1.721.209
Genbrug & storaffald, Privat	kr.	2.380			
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags,	kr.	1.120			
Sælgers forsikringspræmie	kr.	9.003			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.345			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.349 md. / 88.184 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hyacintvej 14, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873415  
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.170.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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