

REAL



## Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>183</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>638</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.350</b>
Byggeår/ombygget	<b>1924/1999</b>	Energimærke	<b>+ A2010</b>

Sagsnr. **487-3650**

**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: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026



På Hæstrupvej 44 finder I denne flotte og velholdte villa i halvandet plan med en skøn beliggenhed i rolige og landlige omgivelser – kun ca. 3 km fra Hjørring by. Her får I 183 veludnyttede boligkvadratmeter samt stor dobbeltgarage.

Boligen er løbende renoveret, bl.a. med luft-til-vand varmepumpe (2022), nyt køkken (2023), nyt badeværelse på 1. sal (2025) samt moderniseret bryggers (2025).

Der er gulvvarme i køkken, badeværelse, bryggers, gang og toilet.

<article class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:-mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&:has([data-writing-block])>\*]:pointer-events-auto scroll-mt(--header-height)" dir="auto" data-turn-id="6194d302-a877-4392-aff4-b458c99d555f" data-testid="conversation-turn-7" data-scroll-anchor="false" data-turn="user"></article><article class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:-mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&:has([data-writing-block])>\*]:pointer-events-auto scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-WEB:c7defd17-347c-4de9-8be8-e3b2128497bd-3" data-testid="conversation-turn-8" data-scroll-anchor="true" data-turn="assistant"><div class="markdown prose dark:prose-invert w-full wrap-break-word light markdown-new-styling">Villaen indeholder i stueplan entré med trappe til førstesalen, en rummelig og indbydende stue med udgang til terrassen, køkken i forlængelse af stuen, gæstetoilet samt et praktisk bryggers med vaskeplads. Til huset hører værksted/fyrrum som i dag anvendes som motionsrum.

På førstesalen finder I fire gode værelser, et kontor samt lyst badeværelse.

### 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: Maria Skovbo

Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026



Område



Køkken



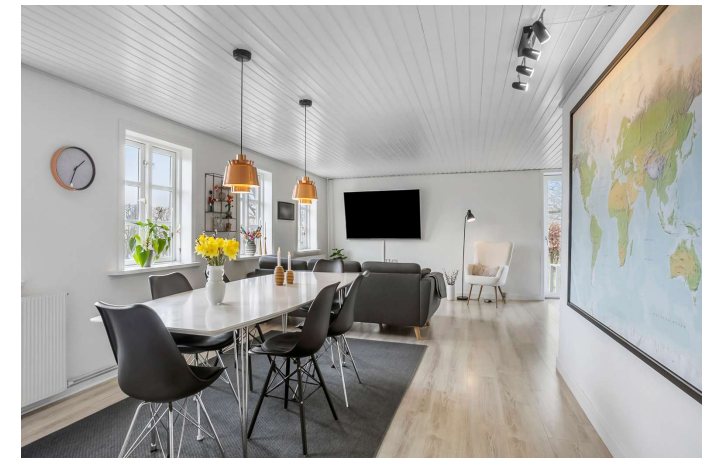
Køkken



Spisestue



Spisestue

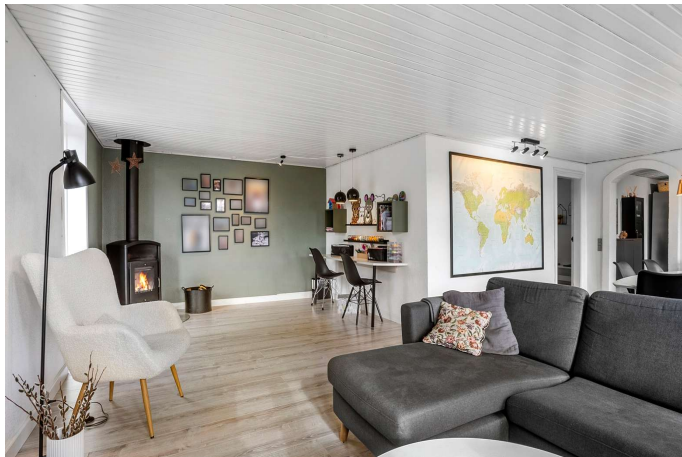


Spisestue

Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

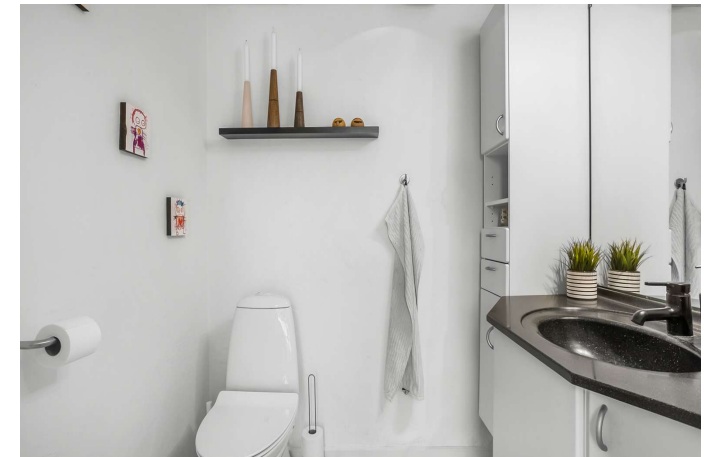
Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Toilet



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026



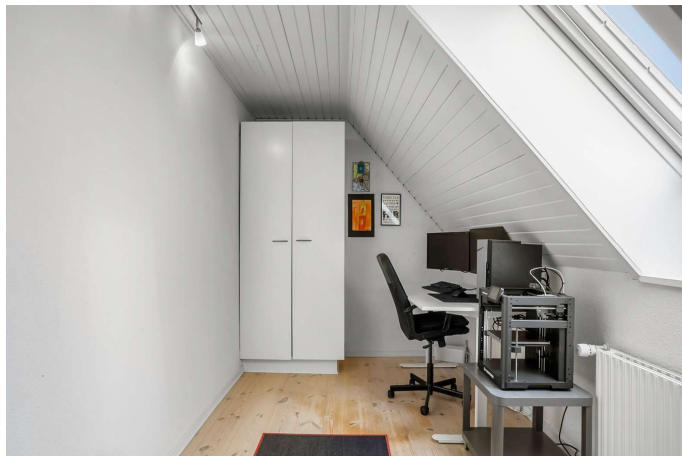
Badeværelse



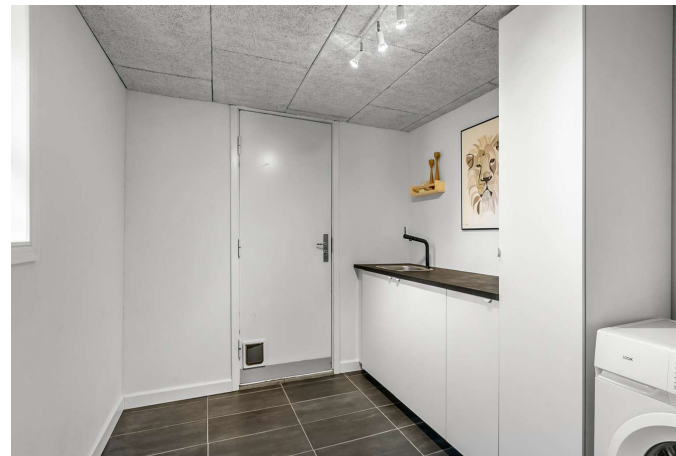
Stue



Soveværelse



Kontor



Værelse



Værelse

Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

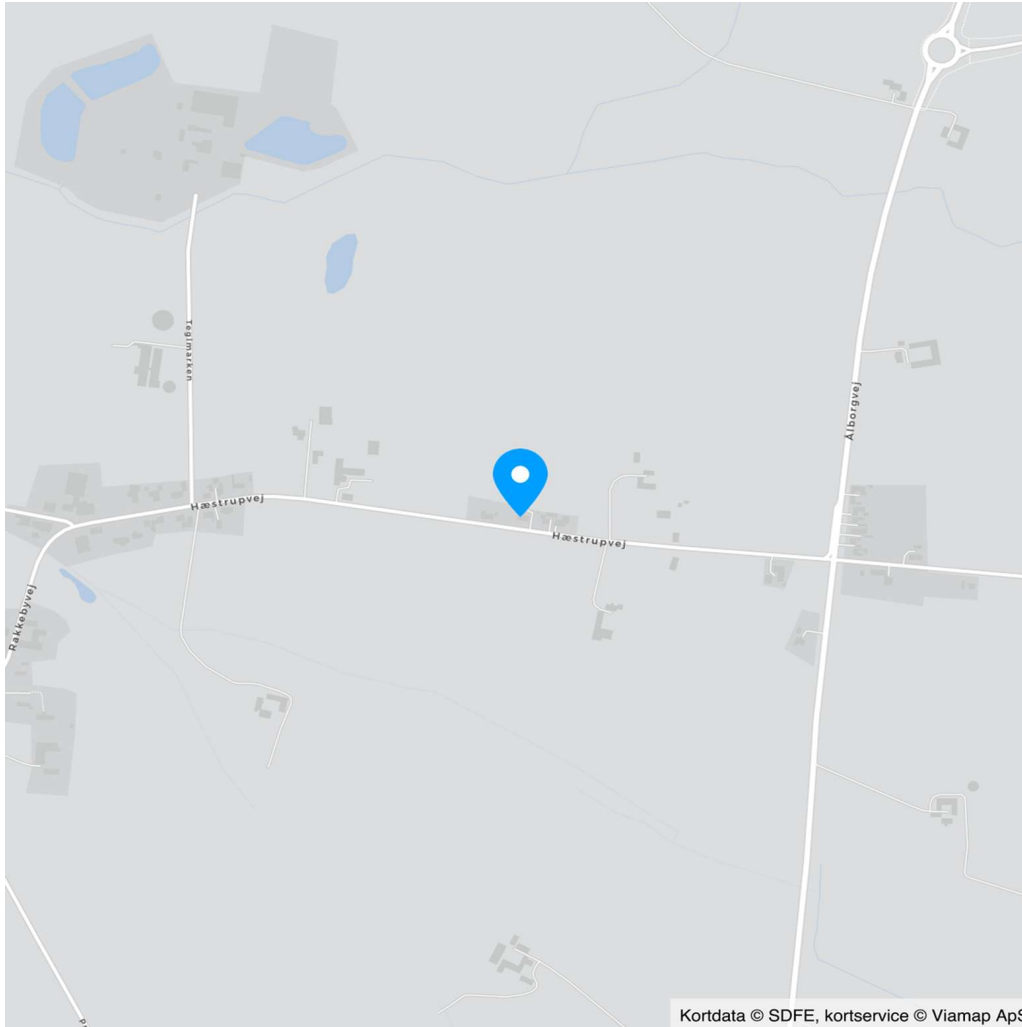




Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026





Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 17e Hæstrup By, Hæstrup  
BFE-nr.: 3204278  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe Luft til Vand  
Opført/ombygget år: 1924/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.030.000  
Grundværdi: 262.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 824.000  
Grundlag for grundskyld: 209.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.350 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 183 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 41 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 55 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**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Køleskab, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Luft til Vand  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.202	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
			Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.273
			I alt	kr.	1.617.723
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	7.661			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.927 md. / 83.119 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: 08.04.2026

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: Hæstrupvej 44, Hæstrup, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3650  
Ejerudgift/md.: kr. 638

Dato: 27.04.2026

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:

**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

**Oplysninger til køber:**

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

**Separatkloakering:**

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-/årsopgørelsen. 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.

# 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