

REAL



Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.045.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.199	Grund m ²	1.249
Byggeår	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3746**

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: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026



Velkommen til Sakstrupvej 7, 9800 Hjørring – en velholdt villa beliggende i det hyggelige Bjergby, hvor hverdagen er nem og bekvem med kort afstand til skole, indkøb, pasningsmuligheder og fritidsaktiviteter. Samtidig er der nem adgang til motorvejen, hvilket gør det let at komme til både Hjørring og de omkringliggende byer.

Boligen fremstår velholdt og byder på en god og funktionel indretning. I stueplan finder man et badeværelse, som er renoveret i 2025, et praktisk bryggers, køkken, stue samt soveværelse.

På 1. sal er der et repos/multirum, som kan indrettes efter behov, samt yderligere to værelser. Her er dermed gode muligheder for både børnefamilien, parret eller den, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor eller hobby.

Udvendigt får man en dejlig, lukket have, som indbyder til leg og afslapning. Den ugenerede terrasse giver gode muligheder for at nyde udelivet i rolige og private omgivelser.

En velholdt villa med en god beliggenhed i Bjergby – oplagt til dig, der ønsker en bolig med god plads, en funktionel indretning og en dejlig lukket have.

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: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026



Badeværelse



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026



Ejendommen

Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

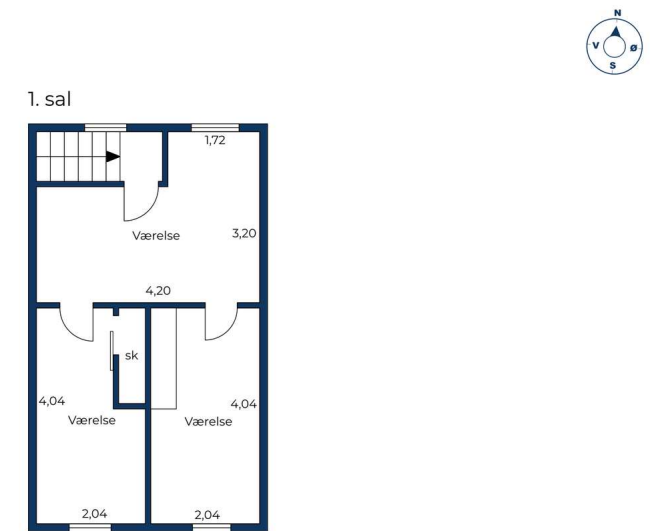
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

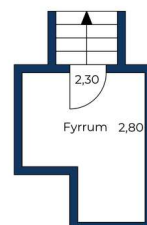
Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

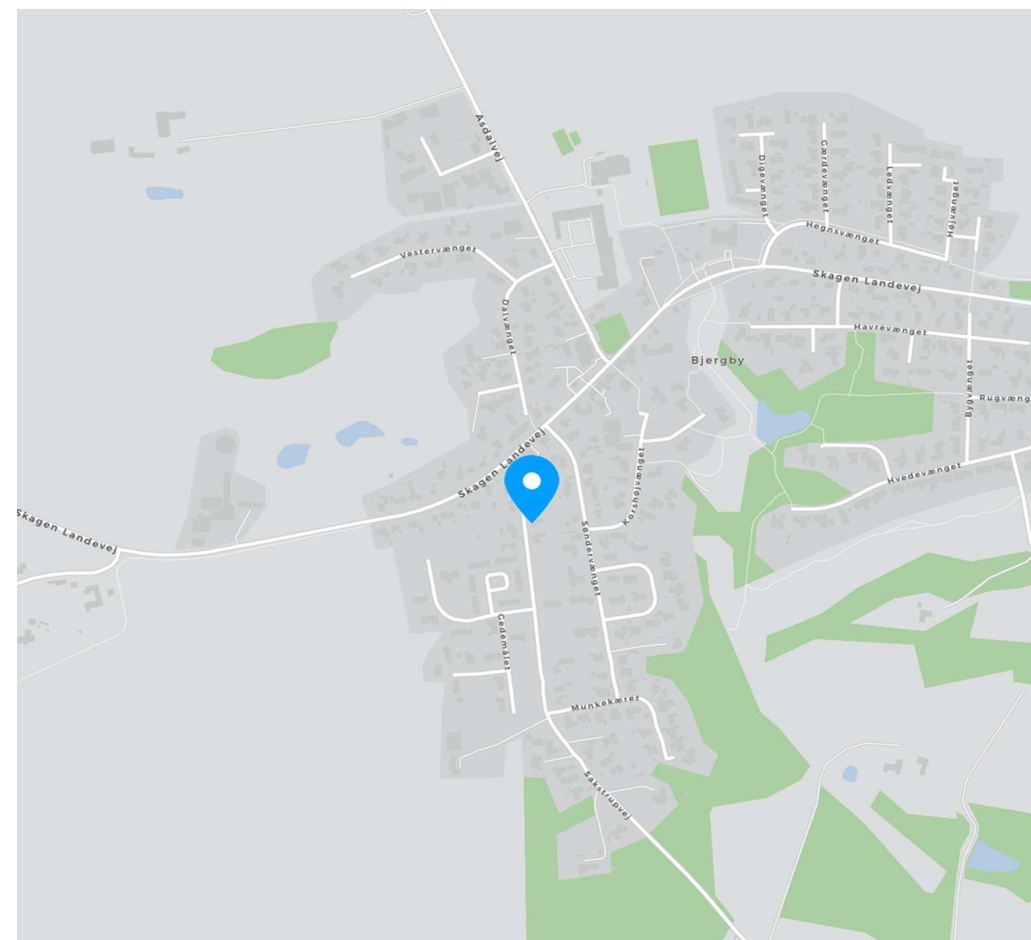


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 8ba Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.: 3159712
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 758.000
Grundværdi: 294.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 606.400
Grundlag for grundskyld: 235.200

Arealer**

Grundareal: 1.249 m²
- heraf vej 75 m²
Boligareal i alt: 121 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 10 m²

** 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: 18.02.1926 - Dok om vej mv, færdselsret mv, § 11 not

Planer

Kommuneplan 704-R02 - Blandet byområde, Bjergby
Lokalplan 510.3 BJERGBY - BOLIG- OG CENTERFORMÅL I BJERGBY

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Ovn, Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vendia 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.

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 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra:

El til andet - 10.100 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 D



Adresse: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
 Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.093	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	3.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.985
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	83	I alt	kr.	1.067.135
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	3.695			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.386		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.803 md. / 69.637 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.606 md. / 55.268 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Sakstrupvej 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3746
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 05.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2: hovedstol kr. 1.086.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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