



**REAL**

## Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>216</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Andre bygninger	<b>442</b>
Ejerudgift	<b>1.499</b>	Grund ha	<b>2,0123</b>
Byggeår	<b>1855</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **487-3616**

**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: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026



Drømmer du om masser af plads, naturskønne omgivelser og en bolig med gode muligheder? Så byder denne ejendom i Bjergby på en helt særlig kombination af ro, ud-sigt og funktionalitet.

Ejendommen er beliggende på en kuperet grund med et samlet areal på hele 20.123 m<sup>2</sup>, hvorfra der er en smuk udsigt over åbne vidder. Fra grunden har man desuden kig til en hyggelig lille sø – et oplagt sted at sætte sig på bænken, koble af fra hverdagen og lade tankerne flyde frit. Her bor du landligt og fredeligt, men samtidig er der kun ca. 5 minutters kørsel til både skole og indkøbsmuligheder i Bjergby by.

Boligen rummer 216 m<sup>2</sup> og fremstår løbende opdateret. I 2026 er der installeret luft-til-vand varmepumpe, hvilket har løftet energimærket til et flot B. Samtidig er skunken blevet efterisoleret med i alt 350 mm. Vinduerne i stueetagen er udskiftet i 2016 og fremstår velholdte.

Indretningen er både praktisk og rummelig. Man bydes velkommen i en funktionel entré/bryggers med adgang til viktualierum, fyrrum, badeværelse samt trappe til 1. sal. Fra entréen er der videre adgang til køkkenet, som har spiseplads og udgang til en sydvendt terrasse. Her får du en skøn, læfyldt oase – perfekt til morgenkaffen eller afslapning i solen.

Køkkenet er rummeligt og med plads til spiseplads, fra køkkenet er der adgang til vindelstue med god plads til både spiseafdeling og tv-stue. Fra stuen er der dernæst adgang til to gode værelser.

På 1. salen er der et depotrum, som med fordel kan indrettes til badeværelse, et stort soveværelse samt yderligere to rummelige værelser.

Til ejendommen hører gode udbygninger. En udhusbygning på 238 m<sup>2</sup> rummer blandt andet dobbelt carport og masser af plads til hobby, værksted eller kreative projekter. Derudover findes en udbygning på 202 m<sup>2</sup>, som er tiltænkt gildesal. Her er der allerede udlagt isolering, og der er klargjort til støbning – så du har mulighed for selv at sætte dit præg på anvendelsen.

Alt i alt en spændende ejendom i naturskønne omgivelser med mange muligheder – perfekt til familien, der ønsker plads både inde og ude.

### 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

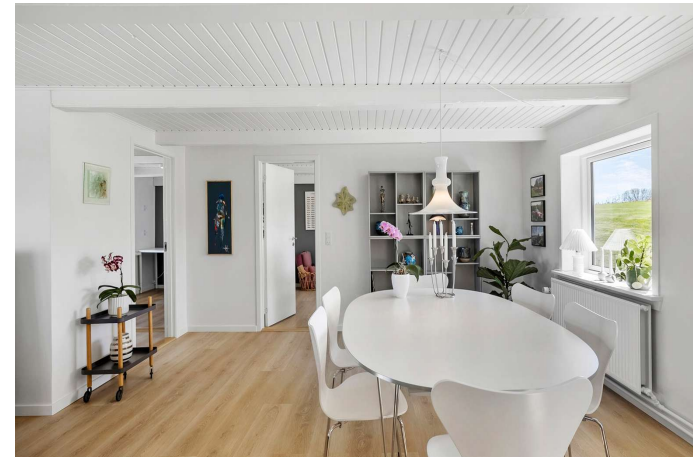
Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 3a Bjergby By, Bjergby  
BFE-nr.: 3159543  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1855

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.003.000  
Grundværdi bolig: 6.939  
Grundværdi produktionsjord: 64.904  
Grundværdi øvrig jord: 0  
Grundlag for ejd. værdiskat: 802.400  
Grundlag for grundskyld bolig: 5.551  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,0123 ha  
Boligareal i alt: 216 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Tiloversbleven landbrugs- bygning: 204 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs- bygning: 238 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**

- Nr. 1: 15.12.1936 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 07.09.1965 - Dok om adgangs begrænsning mv, Forprioritet

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

, Køleskab (Liebherr), Emhætte (Thermex), Komfur (Simens, Keramisk), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 7.121 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.092	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	92	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Skorstensfejning	kr.	435	I alt	kr.	2.008.850
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	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.		
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	206			
Husforsikring	kr.	9.667			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.992			

**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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.638 md. / 103.656 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: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.720.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

**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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

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.

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 og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:  
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. [1.019.000].

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. [7.000].

Den foreløbige samlede grundværdi kr. [73.000].

Heraf grundværdi produktionsjord kr. [66.000] og grundværdi øvrig jord kr.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at boligenhedens foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

**Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3a - Bjergby By, Bjergby	2,0123 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,0123 ha	0 m <sup>2</sup>

**Bygningsareal**

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Skagen Landevej 350 - Stuehus til landbrugsejendom	1855	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Skagen Landevej 350 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1914/1958	204 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Skagen Landevej 350 - Tiloversbleven	1945	238 m <sup>2</sup>	



Adresse: Skagen Landevej 350, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3616  
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.06.2026

landbrugsbygning		
Bygningsareal i alt	<u>658 m<sup>2</sup></u>	<u>216 m<sup>2</sup></u>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Skagen Landevej 350 - Stuehus til landbrugsejendom	Sumforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade

#### Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvandning Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

# 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