

REAL



## Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>176</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.262</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>7.226</b>
Byggeår/ombygget	<b>1920/1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **487-3676**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/hjørring](http://www.realmæglerne.dk/hjørring)

## 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: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026



På Øster Hedevej 90 finder du denne indbydende ejendom, beliggende i rolige og landlige omgivelser – og samtidig med under 10 minutters kørsel til Hjørring centrum.

Boligen er løbende renoveret, så den i dag fremstår i pæn og indflytningsklar stand.

I stueplan bydes du velkommen til et funktionelt og lyst hjem med et moderne køkken fra 2016, som ligger i åben forbindelse med stuen – et naturligt samlingspunkt for familien. Derudover indeholder stueplan et pænt badeværelse fra 2016, gæstetoilet, bryggers samt et værelse.

På 1. sal finder du et repos, hele fire gode værelser samt et disponibelt rum.

Ejendommen er beliggende på en 7.226 kvm stor grund, som er omkranset af træer, der skaber læ og en dejlig privat atmosfære.

Til ejendommen hører desuden gode og anvendelige udhuse samt garage, som giver masser af plads til både opbevaring, værksted eller fritidsinteresser.

En oplagt ejendom for familien, der ønsker plads, ro og natur – uden at gå på kompromis med nærheden til byen.

### 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: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026



Område



Område



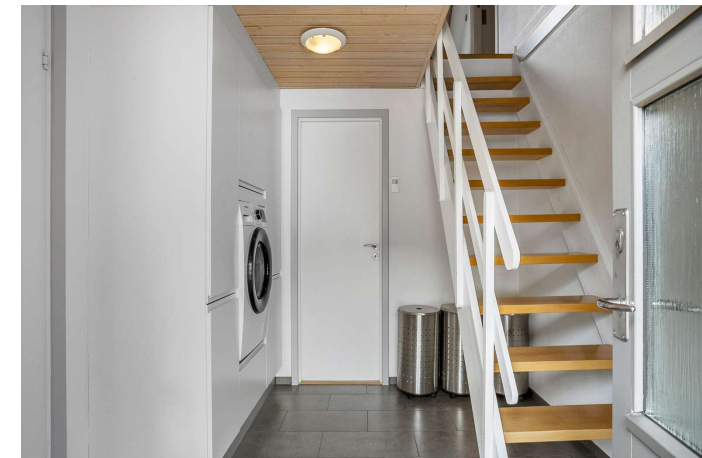
Soveværelse



Badeværelse



Køkken



Område



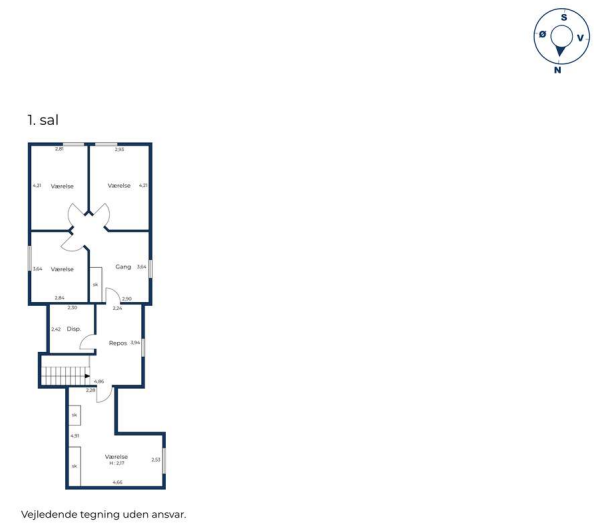
Adresse: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

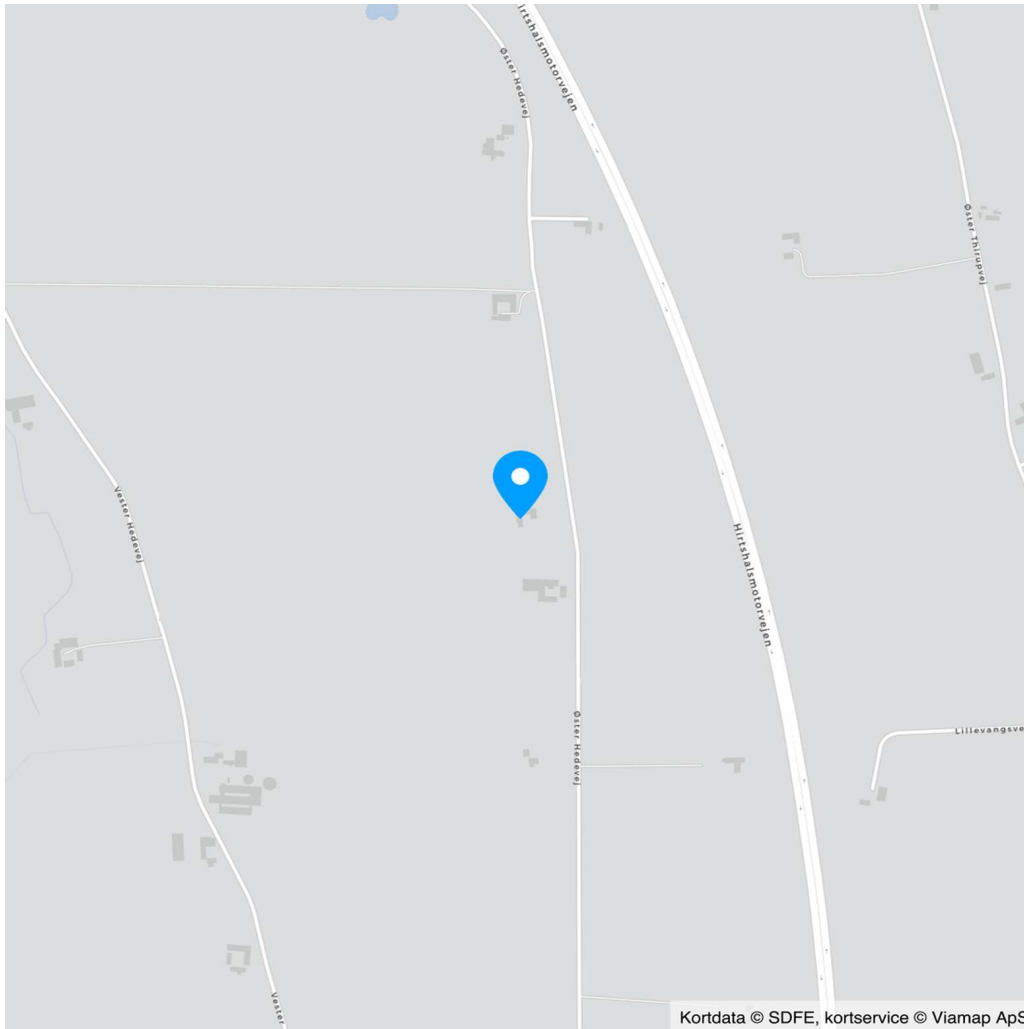
REAL



Adresse: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026





Adresse: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 2g Skibsby By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 3167282  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1920/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.313.000  
Grundværdi: 437.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.400  
Grundlag for grundskyld: 349.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 7.226 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 176 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 157 m<sup>2</sup>  
Udhus: 132 m<sup>2</sup>  
Garage: 36 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. : 25.06.2026 -  
- Nr. : 25.06.2026 -  
- Nr. 1: 25.09.1981 - Dok om transformerstation/anlæg mv  
- Nr. 2: 28.12.1999 - Dok om vandforsyningsledning mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
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 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 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.: 29.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.357	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.793
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	1.060	I alt	kr.	1.928.043
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	177			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	11.276			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.138			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.208 md. / 98.494 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: Øster Hedevej 90, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3676  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 25.06.2026

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. 257.119

**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