

REAL



## Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>163</b> |
| Kontant          | <b>1.895.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.056</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>944</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1976/2006</b> | Energimærke          | <b>B +</b> |

Sagsnr. **487-3473**

**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: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026



Velkommen til Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring - En skøn og indflytningsklar bolig beliggende på lukket villavej i Ulvegravene.

Villaen byder på 163 kvm fordelt på to plan.

I stueplan bydes man velkommen i en rummelig entre med gæstetoilet og opgang til førstesalen. Herfra ledes man videre ind i huset hjerterum – nemlig et lyst køkken og en rummelig stue/opholdsstue.

Fra stuen er der udgang til en fantastisk udestue, en tilbygning fra 2005, med spiseplads og brændeovn. Her er der videre udgang til et hyggeligt terrasseområde i haven.

Derudover rummer stueplanen et bryggers med egen indgang.

Førstesalen rummer repos, soveværelse med walk-in, to værelser og et badeværelse. Ønsker man endnu et værelse, er der mulighed for etablering af dette i stueplan.

I huset er der gulvvarme i bryggers, køkken, stue, udestue, samt på badeværelse og toilet.

Udendørs venter en skøn have med plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Grunden er 944 kvm og udover det, får man 21 kvm garage med integreret udhus, samt overdækket terrasse.

### 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: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026





Adresse: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026

Stueplan

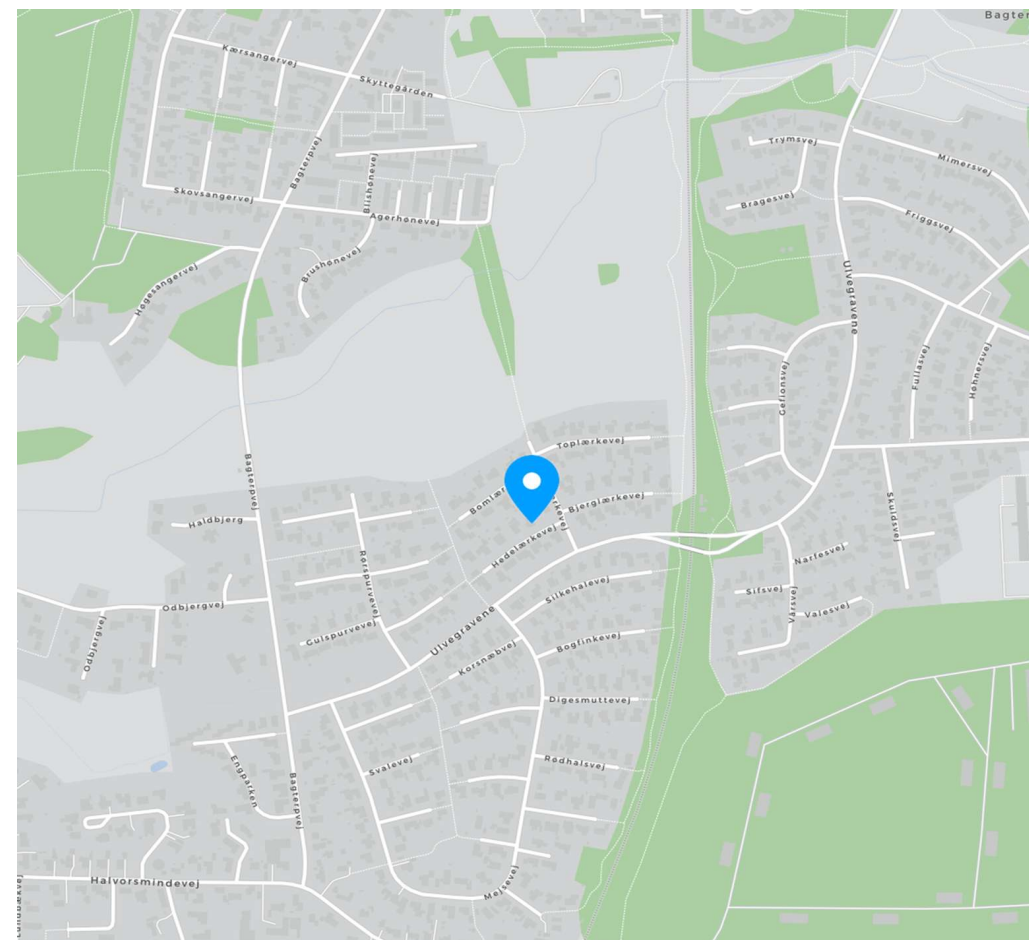


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                  |
| Kommune:            | Hjørring                  |
| Matr.nr.:           | 9ca Bagterp By, Skt. Hans |
| BFE-nr.:            | 3165690                   |
| Zonestatus:         | Byzone                    |
| Vej:                | Offentlig vej             |
| Opført/ombygget år: | 1976/2006                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.875.000 |
| Grundværdi:                  | 589.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.500.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 471.200   |

**Arealer\*\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 944 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 163 m <sup>2</sup> |

Øvrige arealer:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Indbygget udestue el. lign.: | 23 m <sup>2</sup> |
| Carport:                     | 21 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: 12.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv  
- Nr. 2: 24.11.1972 - Dok om oversigt mv, byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 104-R03 - Boligområde Ulvegravene Vest, Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Scan)Opvaskemaskine (Siemens)EmhætteKogepladeOvn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Oplysninger til køber:

Seperatkloakering:  
Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:  
<http://hjvand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.: 12.000 Forbrug: 17.950 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Skorstensfejning  
 Genbrug og storaffald  
 240 l mad/restaffald 14 dages tømning  
 Gebyr rottebekæmpelse  
 Husforsikring

|     |       |
|-----|-------|
| kr. | 7.650 |
| kr. | 7.775 |
| kr. | 1.186 |
| kr. | 2.380 |
| kr. | 1.120 |
| kr. | 100   |
| kr. | 4.464 |

Pr. år

Kontantbehov ved køb

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                      | kr. | 1.895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 13.250    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.000     |
| I alt                            | kr. | 1.917.250 |

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.

Ejerudgift i alt 1. år

|     |        |
|-----|--------|
| kr. | 24.675 |
|-----|--------|

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: Hedelærkevej 4, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3473  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 18.06.2026

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 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. 3: hovedstol kr. 425.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 1.073.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 53.000

**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