

**REAL**



## Bjergevej 1, Ilbjerger, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>143</b>
Kontantpris	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.557</b>	Grund m2	<b>6.276</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1995</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **487-3635**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerger, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Bjergevej 1 - En velholdt og gennemrenoveret ejendom med massere plads omkring sig og med en beliggenhed i kort afstand til både motorvej og Hjørring.

Boligen rummer 143 kvm fordelt over to plan. Når du træder ind ad døren bliver du mødt af en rummelig entre efterfulgt af et stort og åbent køkkenalrum i åben forbindelse til stuen, samt et rummeligt badeværelse. Overetagen rummer to gode værelser og et stort lyst soveværelse, Der er gulvvarme i hele huset på nær de to børneværelser på overetagen.

Til huset hører en stor grund på hele 6.276 kvm, samt to store garager med gode anvendelsesmuligheder. Heraf en dobbeltgarage med elport og hele to ekstra rum til opbevaring, samt et stort og rummeligt loftrum. På denne garage er der ovenikøbet påført solceller med tilhørende batterier, som gør elforbruget på ejendommen billig.

Den anden garage rummer 70 kvm og er oplagt til dem, som har brug for masser af plads og et stort værksted. Værkstedet er tilmed udstyret med et lille badeværelse, samt varmepumpe.

Alt i alt en fantastisk ejendom med mange anvendelsesmuligheder, som skal opleves!

### 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.

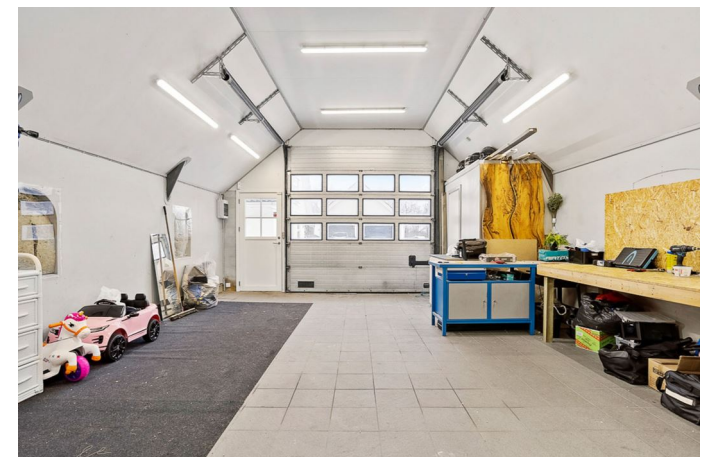
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerger, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

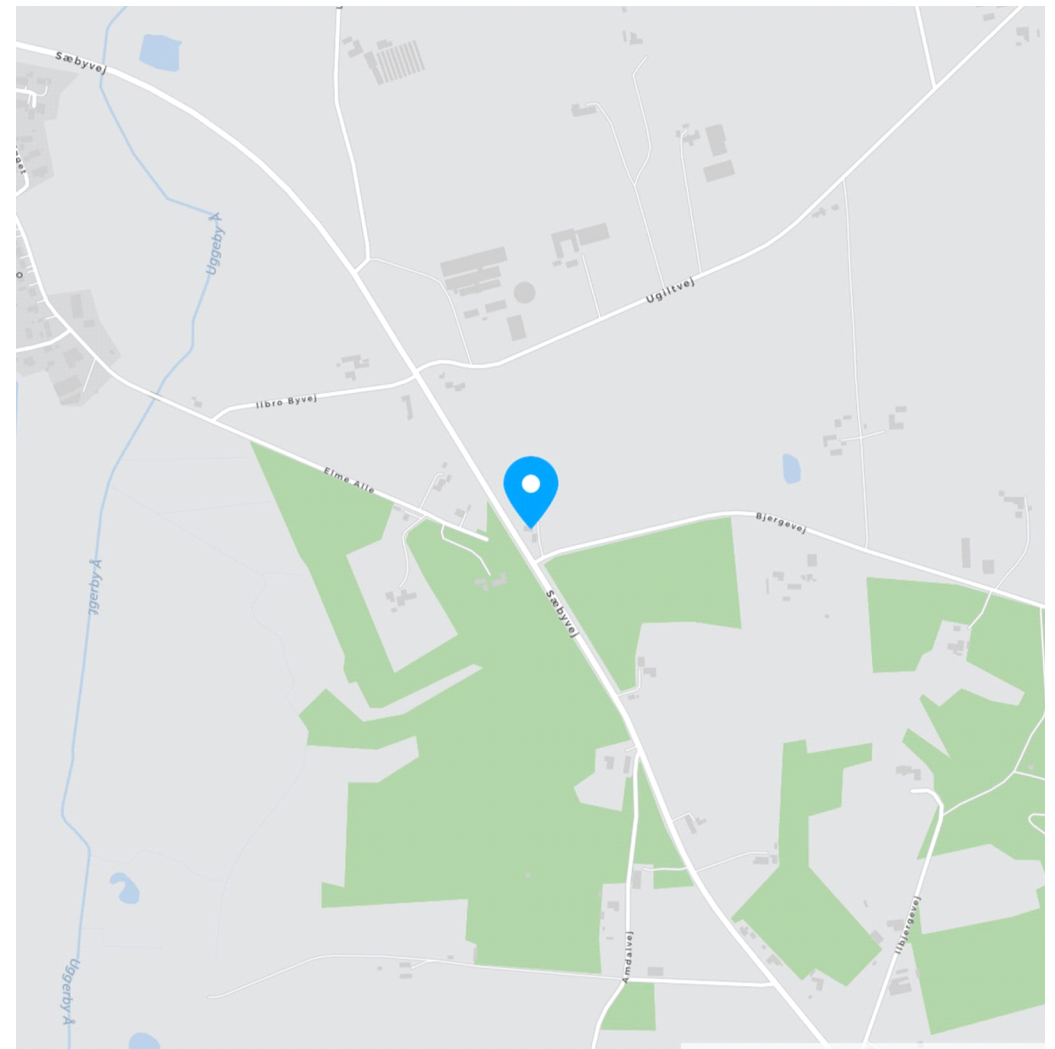
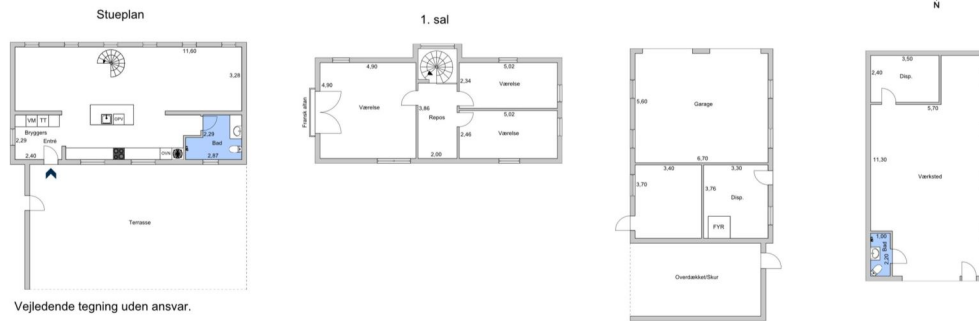
Dato: 16.03.2026



Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026



Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 37 a Den vestlige Del, Ugilt  
BFE-nr.: 7745937  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 699.000 kr.  
Grundværdi: 255.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 559.200 kr.  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\***

Grundareal: 6.276 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 62 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Garage: 70 m<sup>2</sup>  
Garage: 120 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1912 lbnr. 78-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81\_E\_92  
Nr. 2 lyst d. 19.02.1965 lbnr. 1855-81 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet Filnavn: 81\_S\_579  
Nr. 3 lyst d. 19.08.1986 lbnr. 25911-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv vedr 1a Filnavn: 81\_A\_489  
Nr. 4 lyst d. 10.11.1986 lbnr. 35820-81 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv vedr 1a Filnavn: 81\_B\_549

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring  
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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

#### Oplysninger til køber:

##### 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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 5.040,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe (garage)  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Bjergevej 1, Ilbjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.715
Husforsikring	kr.	7.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	
240 l rest 14 dages	kr.	1.470	I alt		2.021.565
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	145			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.685

**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/nettoydelelse 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 10.727 md./ 128.719 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.718 md./ 104.611 år v/24,90%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.02.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Bjergevej 1, Ilbjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 16.03.2026

**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:**

Ingen.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.442.117	1.442.117	1.466.194	DKK	5	107.243	27,75	5,59			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Tilbehør:**

Indbygningssovn - Simens  
Kombiovn - Simens  
Opvaskemaskine - Simens  
Induktionskogeplade - Simens  
Emhætte - Thermex  
Quooker  
Køleskab

# 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.

Announce



## Mød holdet bag dit boligsalg