



**REAL**

## Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>163</b> |
| Kontantpris | <b>2.095.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.251</b>         | Grund m2    | <b>946</b> |
| Byggear     | <b>1974</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **487-3499**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)



## Salgsopstilling

Formulærens 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: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Korsnæbvej 3 – en indflytningsklar og velholdt villa beliggende på en blind stikvej i det attraktive og børnevenlige område Ulvegravene i Hjørring. Her bor man i et roligt og trygt kvarter med legekammerater lige i nærheden og mulighed for fri leg på vejen.

Boligen er opført i 1974 i klassiske gule mursten og med mahognvinduer fra 2003, hvilket giver et tidløst og solidt udtryk. Huset rummer 163 m<sup>2</sup> bolig på en stor grund på 946 m<sup>2</sup> med masser af plads både inde og ude. Her får familien et hjem med en gennemtænkt planløsning og gode, lyse rum.

Man bydes velkommen i en rummelig entré med bryggersfunktion, som leder videre til en fordelergang med adgang til det store soveværelse, der har tilhørende walk-in-closet – dette rum kan nemt reetableres som et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Dertil kommer to gode børneværelser og to badeværelser, som begge blev renoveret i 2010/11 med stilrent inventar fra Invita. Et praktisk depotrum giver ekstra opbevaringsplads til hverdagens behov.

Boligens hjerte er det indbydende køkken-alrum, som er udstyret med et køkken fra Vordingborg fra 2007. Her er der plads til det store spisebord og en hyggelig tv-afdeling, som ligger uforstyrret i forlængelse af alrummet. Fra køkkenet er der direkte udgang til en skøn, overdækket pergola, som skaber rammen om et fantastisk terrassemiljø med udsigt til den velplejede have – perfekt til både hverdag og hyggelige sommeraftener.

Der er gulvvarme i bryggerset, begge badeværelser, gangen ved det lille badeværelse samt i stuen og køkkenet, hvilket sikrer høj komfort året rundt. Til ejendommen hører desuden en carport med et stort, integreret udhus med god plads til opbevaring af haveredskaber, cykler og mere til.

Denne villa er ideel til børnefamilien, der ønsker sig et hjem i trygge omgivelser med plads til både familieliv og fællesskab. Book en fremvisning Tlf. 72 119 114 og oplev det hele på nærmeste hold.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025



Køkken



Spisekøkken



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Værelse

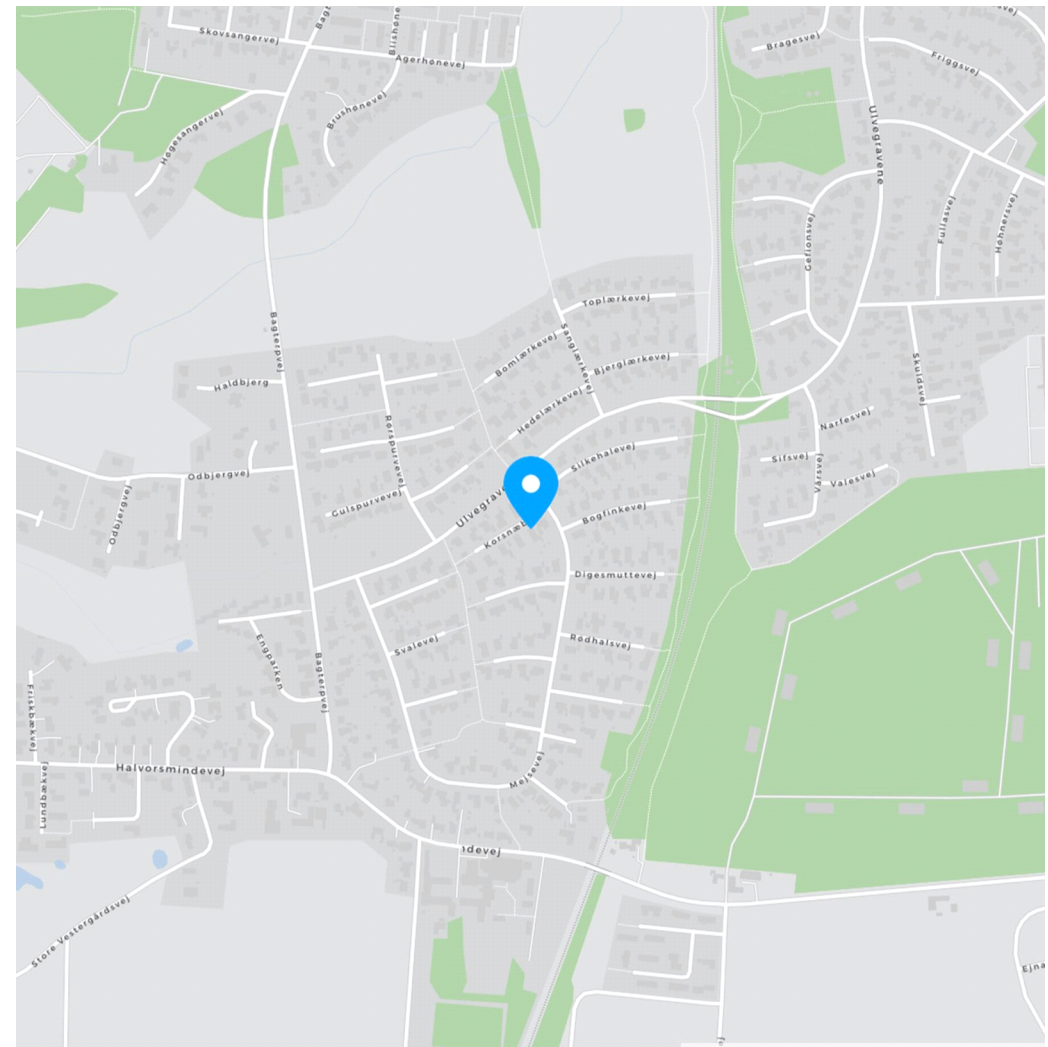
Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025



**REAL**





Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 31 ar Bagterp By, Skt. Hans  
BFE-nr.: 3166076  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1974

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 946 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 163 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 39 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 30 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 9 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1973 lbnr. 691-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 81\_B\_300  
Nr. 2 lyst d. 26.02.1973 lbnr. 4225-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81\_B\_300

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Ulvegravene Vest  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.776.000 kr.  
Grundværdi: 576.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.420.800 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Indbygningsovn - Bosch, Emhætte - Thermex, Køle/frys-Samsung, Kogeplade/Induktion - Leonard, Opvaskemaskine - Leonard,  
Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 18.760,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

**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:**

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.

**Separatkloakering:**

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hvvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

**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.

**Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:**

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



---

Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025

---



Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                   |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 7.246  | Kontantpris/udbetaling                                                                 | kr. | 2.095.000 |
| Grundskyld            | kr. | 7.603  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                       | kr. | 9.257     |
| Husforsikring         | kr. | 6.496  | Tinglysningsafgift af skødet                                                           | kr. | 14.450    |
| Grundejerforening     | kr. | 1.310  | Omkostning til evt. advokat                                                            | kr. | 4.000     |
| Skorstensfejning      | kr. | 609    |                                                                                        | kr. | 2.122.707 |
| Gebyr rottebekæmpelse | kr. | 87     | I alt                                                                                  |     |           |
| Genbrug og storaffald | kr. | 2.265  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt   |     |           |
| 240 L mad/restaffald  | kr. | 1.399  | udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

27.015

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.580 md./ 138.965 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.170 md./ 110.037 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 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: 06.06.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>





Adresse: Korsnæbvej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 11.06.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

# 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