

REAL



Blåklkkevej 3, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	247
Kontantpris	3.150.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.265	Grund m2	900
Byggeår/ombygget	1971/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3556**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / 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: Blåklkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Blåklkkevej 3 i Højene byder på en rummelig og velholdt villa, der ligger i et af Hjørrings mest attraktive og familievenlige områder. Højene er kendt for sin gode skole og de fantastiske idrætsfaciliteter ved Det Blå Frirum, hvor både børn og voksne kan boltre sig med udendørs padelbaner, løbepane og et væld af fodboldbaner. Fra adressen er der desuden gåafstand til indkøb, Hjørring Golfbane og de naturskønne områder ved Hjørring- og Vinstrup Bjerger, hvor både hundeskov og MTB-spor er en del af oplevelsen.

Villaen er opført i 1971, og i 2005 kom den rummelige overetage til. Hele underetagen blev renoveret i 2017 og fremstår moderne og indbydende, blandt andet med et flot Designa-køkken med masser af skuffeplads. Man ankommer i en lys entré, som åbner ind til et stort og indbydende køkken/alrum, hvor en elegant gaspejs skaber både atmosfære og varme. Herfra er der udgang til en sydvendt terrasse og en lukket, ugeneret have, som indbyder til afslapning og sommerhygge. Underetagen rummer desuden en hyggelig tv-stue, et stort værelse, et badeværelse og et praktisk bryggers. Der er i hele underetagen etableret gulvvarme.

Overetagen består af et lyst og rummeligt repos, der kan bruges som ekstra opholdsstue, multirum eller legerum afhængigt af familiens behov. Hertil kommer fire store værelser samt et badeværelse, som er gennemgribende renoveret i 2025 og fremstår helt nyt og tidssvarende. Det giver et moderne og komfortabelt supplement til boligens øvrige faciliteter.

Den 900 m² store grund tilbyder gode rammer for udeliv, leg og afslapning, og til boligen hører en 28 m² garage med fine opbevarings- og parkeringsmuligheder. Blåklkkevej 3 er en ideel bolig for den aktive familie, der ønsker moderne rammer, masser af plads og en beliggenhed tæt på natur, skole og fritidsaktiviteter.

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.

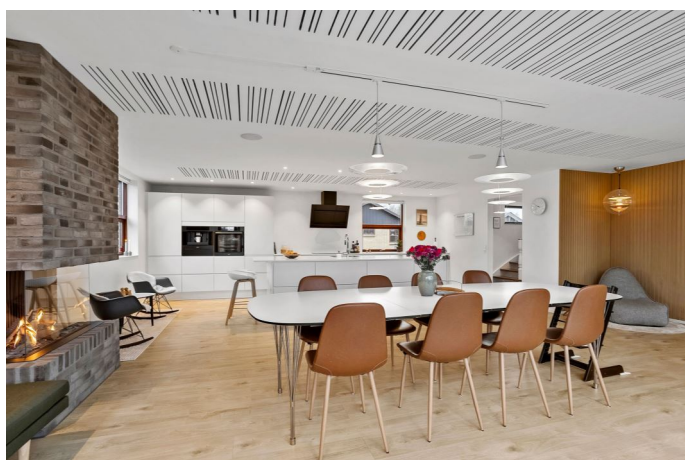
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Blåklkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026



REAL

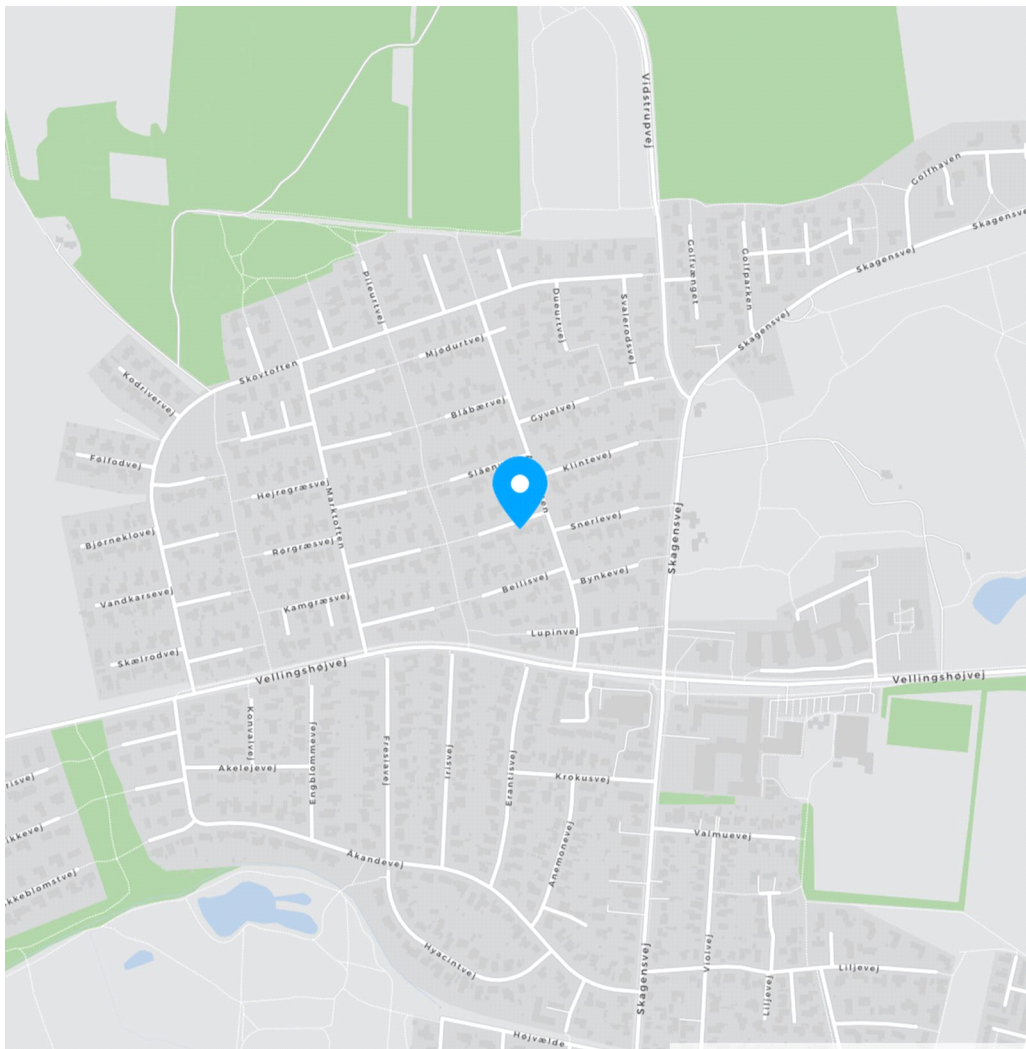


REAL

Adresse: Blåkløkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026





Adresse: Blåkløkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 gp Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.:	3167744
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.472.000 kr.
Grundværdi:	499.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.977.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	900 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Udhus:	18 m ²

* 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. 31.03.1965 lbnr. 3459-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv Filnavn: 81_J_48
Nr. 2 lyst d. 09.01.1970 lbnr. 238-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_J_679

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: Blåkløkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 23.690,00 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 salgsopstillingens 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:

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.



Adresse: Blåkløkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.086	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.150.000
Grundskyld	kr.	6.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.689
Husforsikring	kr.	6.922	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	82	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120			
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	3.191.439
			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

27.177

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.945 md./ 203.335 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.774 md./ 165.284 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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Blåkløkkevej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 487-3556
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 29.01.2026

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/2% Obligationslån	Obligationslån	387.681	387.681	347.874	DKK	2	26.483	22,25	4,45			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.901.029	1.901.029	1.908.752	DKK	2,24	100.508	21,00	3,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Vaskemaskine – Samsung
Opvaskemaskine – Blomberg
Ovn – Gorenje
Kaffemaskine – Gorenje
Vinkøleskab – mQuvéé
Køleskab – Gorenje
Skabsfryser – Gorenje
Emhætte – eico
Kogeplade – eico

REAL

Guldkøber[®]

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