

REAL



## Bjergevej 1, Ilbjerge, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.557</b>	Grund m <sup>2</sup>	<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. +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: Bjergevej 1, Ilbjerger, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 26.06.2026



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.

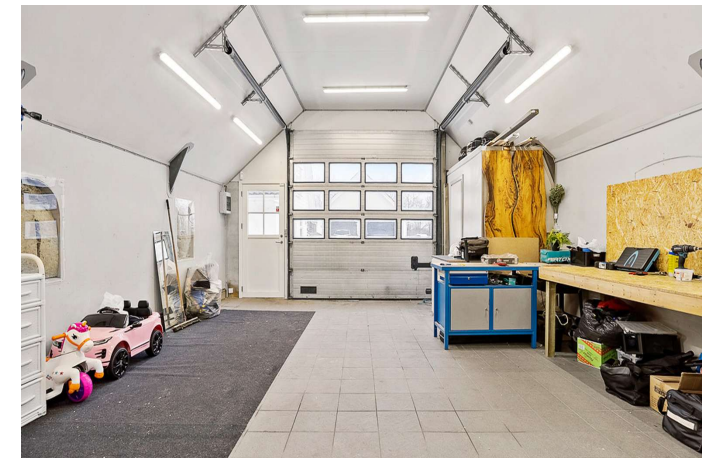
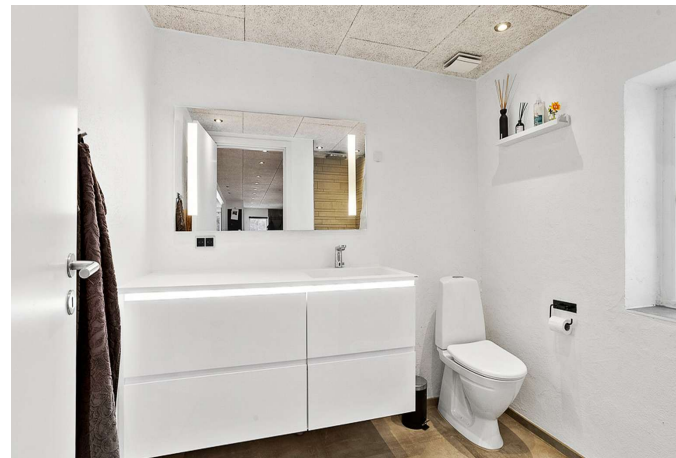
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

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

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

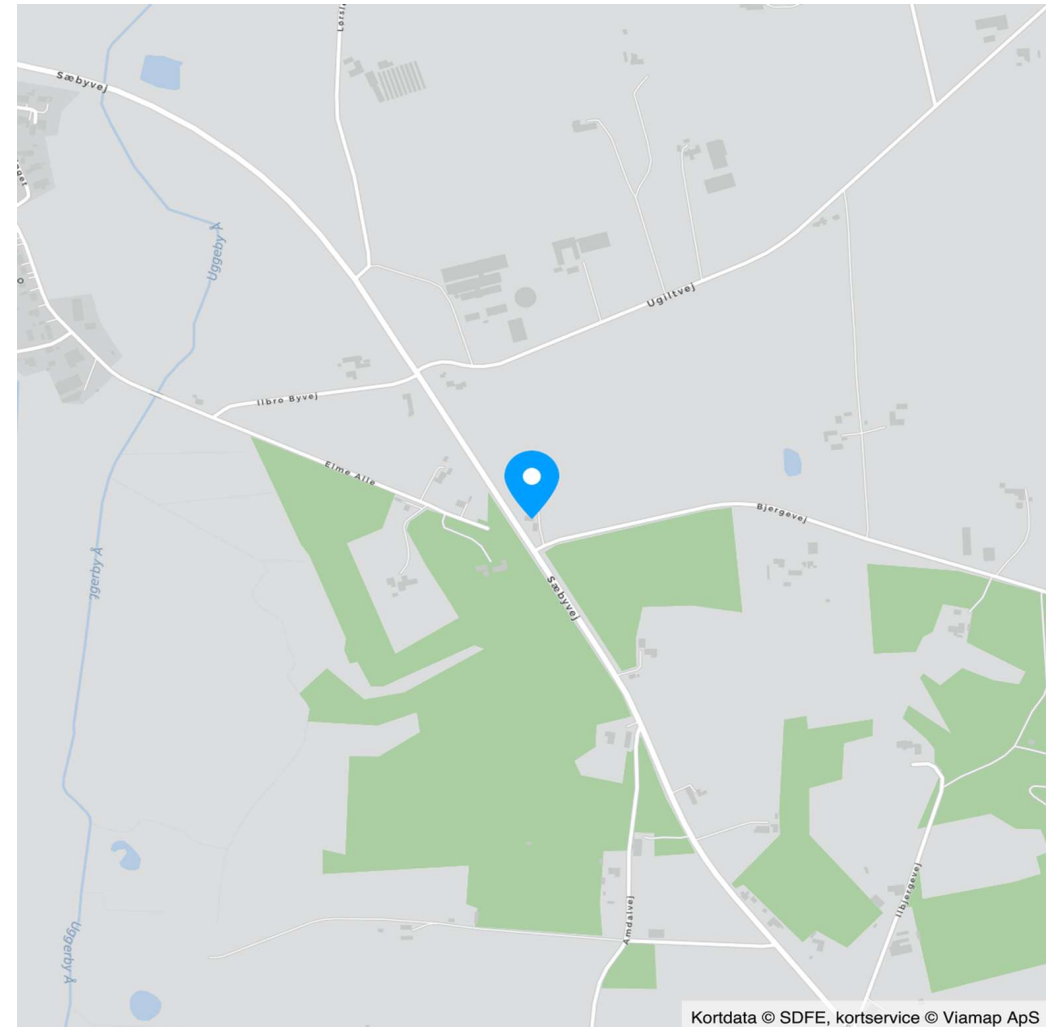
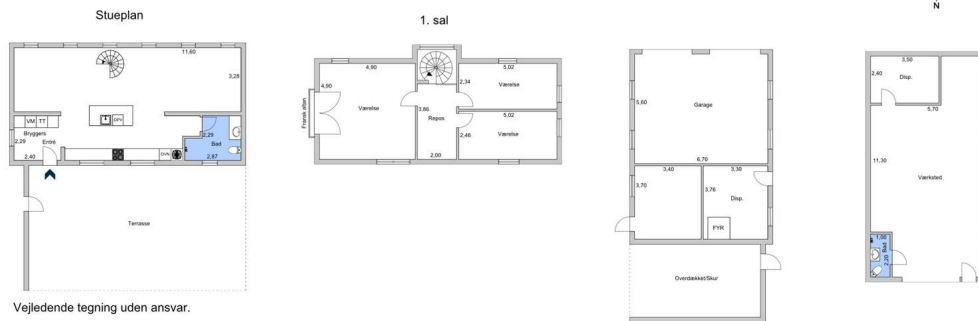
Dato: 26.06.2026



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

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

Dato: 26.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	37a Den vestlige Del, Ugilt
BFE-nr.:	7745937
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	699.000
Grundværdi:	255.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200
Grundlag for grundskyld:	204.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	6.276 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	143 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	79 m <sup>2</sup>
Garage:	70 m <sup>2</sup>
Fritliggende overdækning:	24 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: 08.01.1912 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 19.02.1965 - Dok om adgangsbe grænsning mv Forprioritet
- Nr. 3: 19.08.1986 - Dok om byggelinier mv vedr 1a
- Nr. 4: 10.11.1986 - Dok om adgangsbe grænsning mv vedr 1a

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Indbygningsovn - SimensKombiovn - SimensOpvaskemaskine - SimensInduktionskogeplade - SimensEmhætte - ThermexQuookerKøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 26.06.2026

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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.: 14.900 Forbrug: 5.040 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2010



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

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

Dato: 26.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.715
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	2.017.565
240 l rest 14 dages	kr.	1.470	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.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	145			
Husforsikring	kr.	7.352			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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/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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.638 md. / 103.656 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: Bjergevej 1, Ilbjerger, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 26.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.498.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 319.000

**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