

REAL



Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.746	Grund m2	516
Byggeår/ombygget	1937/1976	Energimærke	A2010

Sagsnr. **487-2014**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne villa er beliggende i gåafstand til Hjørring Centrum, hvor der er grønne områder ved Christians gave, byens centrum med cafe- og restaurantmiljø og indkøb samt de mange uddannelsesmuligheder som Hjørring Handelsskole og Gymnasium, Hjørring Private Real og Hjørring Seminarium - alt sammen i gåafstand fra denne skønne villa.

Villaen har gennemgået en omfattende renovering fra 2021 og frem, hvor der er blevet tilføjet isoleringsbats og netpuds, hvilket giver villaen et flot ydre. Vinduerne er fra Hvidbjerg og lavet i materialet træ/alu, hvilket sikrer både holdbarhed og æstetik.

Indendørs er villaen opgraderet med gulvvarme på alle etager. Kælderen byder på et stort praktisk bryggers med vaskesøjle, to store værelser (godkendt til beboelse), og et rummeligt badeværelse med både bruseniche og badekar.

Fra kælderen er der en lille repos med udgang til haven. Stueetagen indeholder et rummeligt køkken i åben forbindelse med spise-stuen, en tv-stue og et gæstetoilet.

På husets overetage finder vi et stort repos, perfekt til hjemmekontor med udsigt mod øst så langt øjet rækker. Derudover er der to store værelser og et badeværelse med bruseniche. Taget er lavet med listedækning og tagpap fra 2016, hvilket fuldender villaens moderne udtryk.

Dette er en sjælden mulighed for at erhverve sig en smukt renoveret villa i hjertet af

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.

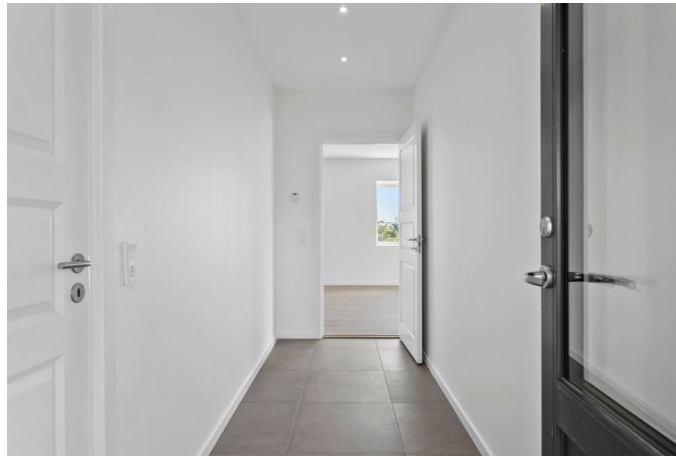
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



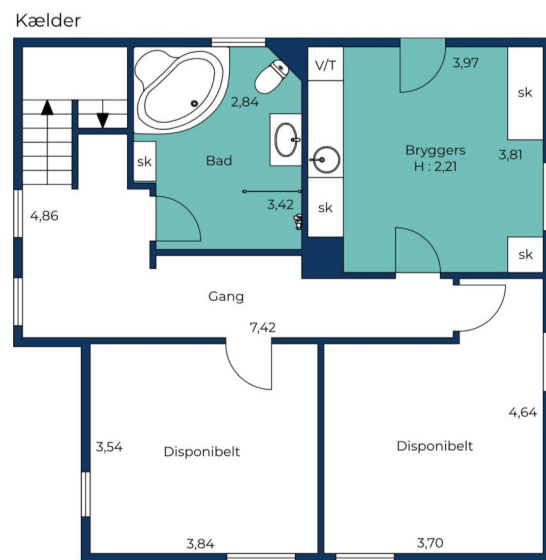
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

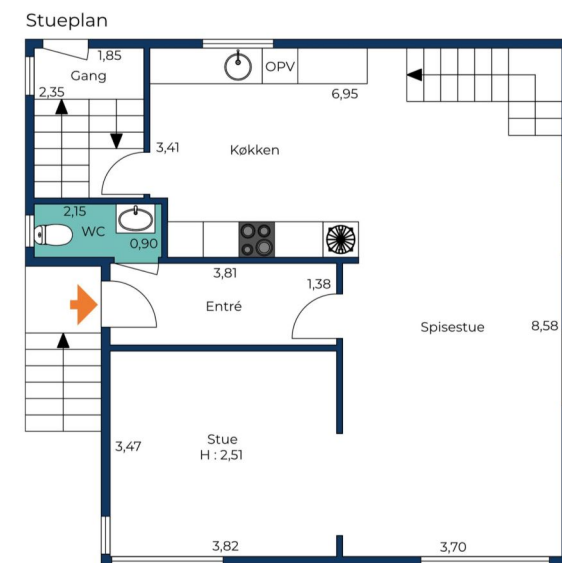
Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



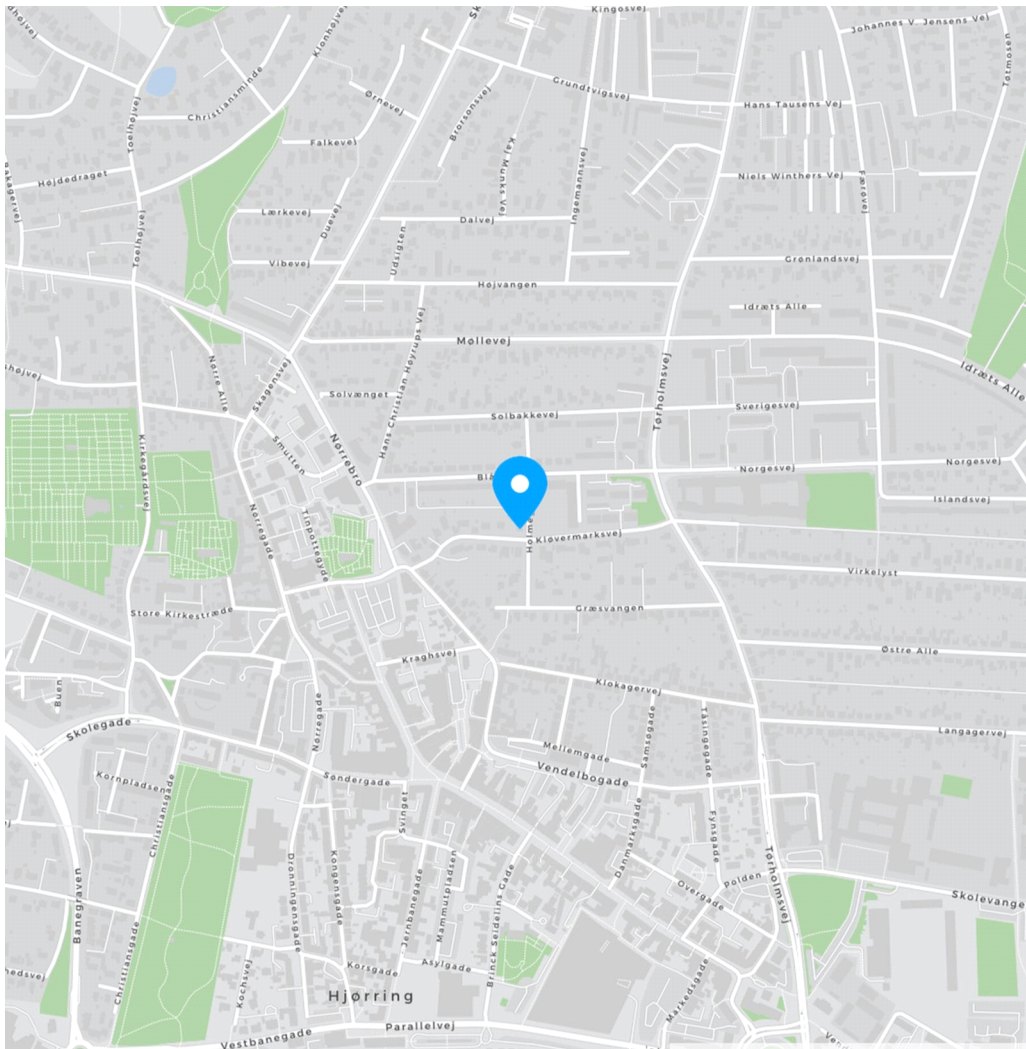
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026





Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	13 ay Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523565
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.491.000 kr.
Grundværdi:	419.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.192.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	516 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m ²
Garage:	15 m ²
Udhus:	15 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. 11.03.1953 lbnr. 905013-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Siemens, Indbygningsovn - Siemens, Kogeplade - Siemens,
Emhætte - Siemens, Køleskab - Vestfrost, Vaskemaskine - Siemens, Tørretumbler - Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 13.900,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 A2010.

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:

Hjørring kommune dagrenovation:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen ikke er tilsluttet dagrenovation, da ejendommen ikke er beboet. Omkostning hertil er med i salgsoptstillingen, men køber skal selv bestille container hos Hjørring kommune.

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.



Adresse: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.083	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.531	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.818
Husforsikring	kr.	4.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	32		kr.	
Restaffald container: 240 l - Ugentligt tømning	kr.	2.755	I alt	kr.	2.834.468
			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 20.956

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.034 md./ 180.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.219 md./ 146.634 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: 31.01.2026
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: Kløvermarksvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-2014
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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