

REAL



## Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>145</b>
Kontant	<b>645.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.027</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>793</b>
Byggeår/ombygget	<b>1961/1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **487-3694**

**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: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026



På Skolevænget 2 i Lørslev finder du denne solide villa, som emmer af godt håndværk og stolte traditioner. Huset blev opført i 1961 og tilbygget i 1972 – bygget af sælger selv, som med stor dedikation både murede huset op og gravede kælderen ud med håndkraft. Her er tale om en ejendom, hvor kvalitet og holdbarhed har været i fokus fra første sten.

Boligen byder på 3 værelser, et stort køkken samt en kæmpe stor stue med masser af plads til både familieliv og hyggelige sammenkomster. De meget rummelige opholdsrum giver samtidig gode indretningsmuligheder, og der er oplagt potentiale for at etablere flere værelser, hvis behovet er der. Huset fremstår i ældre stand og trænger til en opdatering, men rammerne er særdeles gode for køberen, der ønsker at sætte sit eget præg og skabe et moderne hjem med sjæl.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med blandt andet nyt tag fra 2018 samt udskiftning af vinduer gennem årene. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket giver en nem og økonomisk hverdag.

Beliggenheden er tryk og familievenlig med kort og sikker vej til skole.

Udendørs får man en dejlig lukket have med gode muligheder for både leg, afslapning og udeliv i private omgivelser.

Et ærligt og velbygget hus med en sjælden historie – perfekt til køberen, der kan se værdien i solide rammer og potentialet i at modernisere efter egne ønsker.

### 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: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026



Køkken



Spisestue



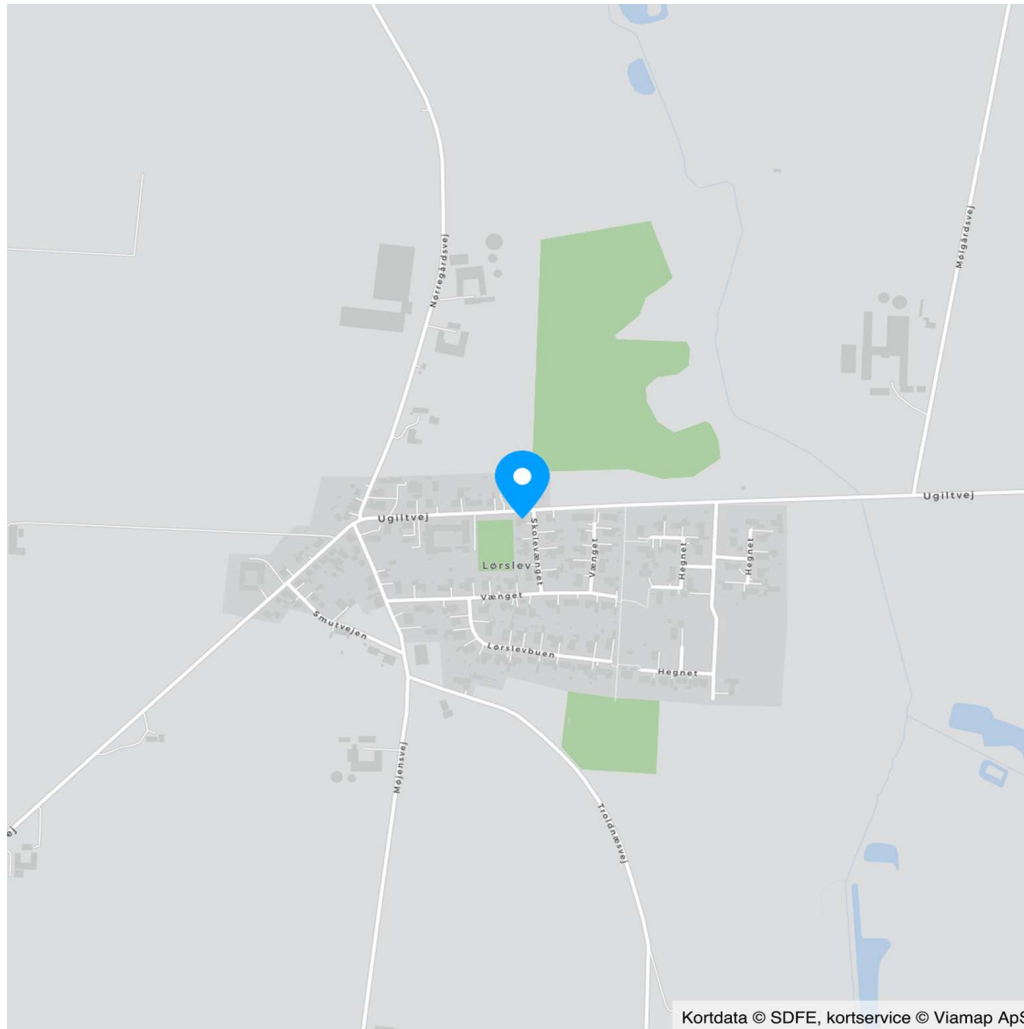
Badeværelse



Adresse: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026





Adresse: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 17p Den vestlige Del, Ugilt  
BFE-nr.: 3174963  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1961/1972

**Arealer\*\***

Grundareal: 793 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 60 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 544.000  
Grundværdi: 123.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 435.200  
Grundlag for grundskyld: 98.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.03.1972 - Dok om oversigt mv  
- Nr. 2: 07.01.1997 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 803-R01 - Blandet byområde, Lørslev

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Gorenje), Komfur (Voss), Vaskemaskine (Simens), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring  
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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

**Oplysninger til køber:**

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 21.880 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.220	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	1.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	663.950
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	4.738			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.320			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.596 md. / 43.154 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.853 md. / 34.239 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: 30.04.2026

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: Skolevænget 2, Lørslev, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 487-3694  
Ejerudgift/md.: kr. 1.027

Dato: 24.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 250.000

**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