

**REAL**



## Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>320</b>   |
| Kontantpris | <b>1.395.000</b>     | Værelser    | <b>7</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.066</b>         | Grund m2    | <b>1.378</b> |
| Byggear     | <b>1975</b>          | Energimærke | <b>D</b>     |

Sagsnr. **487-3632**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026



### Beskrivelse:

I et roligt, lukket og børnevenligt villakvarter i Bjergby finder I denne imponerende villa på hele 320 m<sup>2</sup> bolig, beliggende for enden af en blind vej. Her får I ikke blot masser af plads – men en bolig med sjældent mange anvendelsesmuligheder.

Husets størrelse og indretning åbner oplagte muligheder for to familier under samme tag, f.eks. til generationsbolig, sammenbragte familier, teenageafdeling, hjemmeerhverv eller dagpleje. Alternativt er det den perfekte bolig til den pladskrævende familie, der ønsker luft, fleksibilitet og funktionalitet i hverdagen.

Villaen fremstår lys, indbydende og indflytningsklar, samtidig med at der er rig mulighed for at sætte sit eget præg. Boligen er opført i to fulde plan uden skråvægge, og fra vejen fremstår huset diskret som en étplansvilla – men lad jer ikke narre, for her gemmer sig markant mere plads, end øjet umiddelbart afslører.

Det øvre plan rummer bryggers, køkken med spiseplads i åben forbindelse med en stor og rummelig stue, pænt badeværelse samt tre gode værelser. Herudover en forgang med trappe til husets nederste plan.

Nedre plan fungerer nærmest som en selvstændig bolig i boligen. Her finder I et stort alrum/multirum med mindre køkken, tre værelser, disponibelt rum, flot badeværelse med dobbeltvask samt et teknik-/multirum med plads til vaskemaskine og tørretumbler. En ideel løsning til f.eks. bedsteforældre, store børn eller som separat afdeling til den anden familie.

Udenfor venter en skøn, ugeneret have med god plads til både leg og afslapning. Haven kan nydes fra både fliseterrassen i haven og den store terrasse med udgang fra det øvre plan. Hertil kommer en god garage/værksted, som fuldender ejendommen.

Beliggenheden byder på en helt særlig atmosfære med natur, ro og et stærkt lokalt fællesskab. Her er kort afstand til skole, indkøb, fritids- og foreningsliv – perfekt for både børnefamilier og flere generationer samlet ét sted.

### 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: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

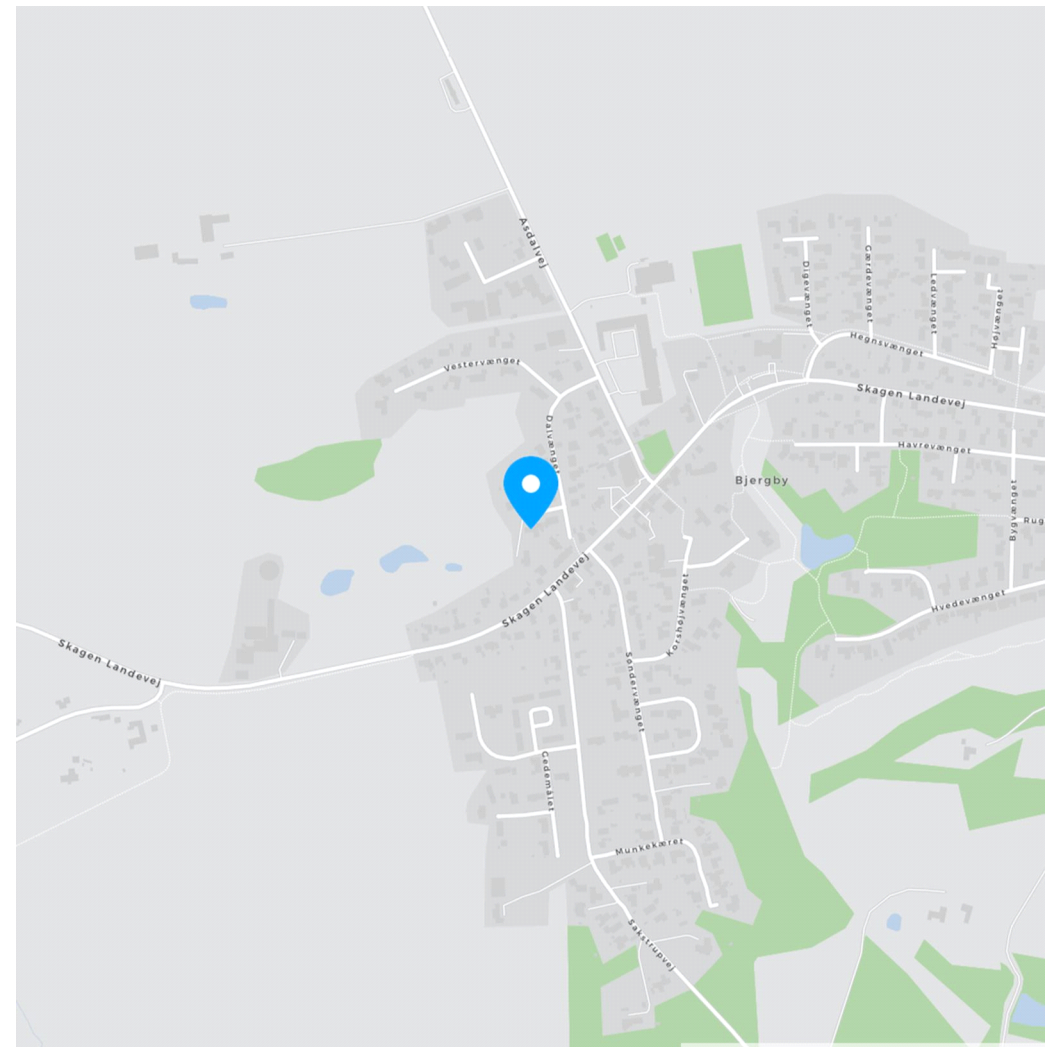
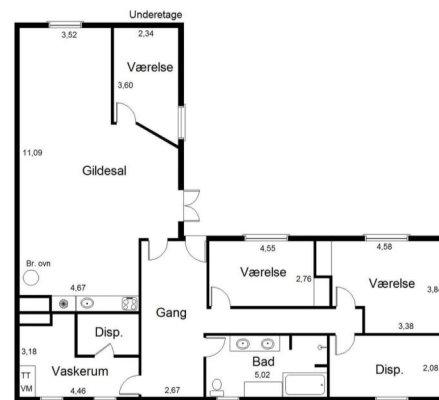
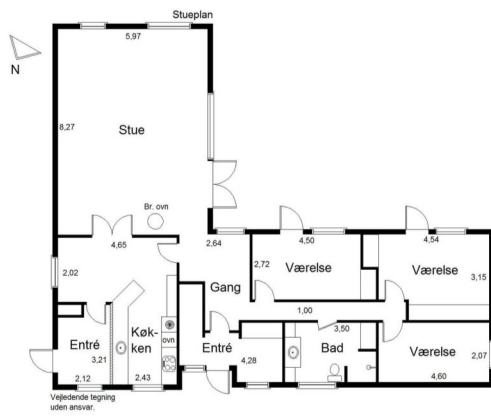
Dato: 15.01.2026



Adresse: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026





Adresse: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Hjørring                             |
| Matr.nr.:           | 7 cl Bjergby By, Bjergby             |
| BFE-nr.:            | 3159649                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1975                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.004.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 316.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.603.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.378 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 320 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Kælder:           | 173 m <sup>2</sup>   |
| Garage:           | 55 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1941 lbnr. 4879-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
Filnavn: 81\_J\_541

Kommuneplan:

704-R02 - Blandet byområde, Bjergby

Lokalplan:

510.3 BJERGBY - BOLIG- OG CENTERFORMÅL I BJERGBY

Nr. 1 lyst d. 15.11.1941 lbnr. 4879-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
Filnavn: 81\_J\_541

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: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.286 Forbrug: 3.267,91 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Sælgers faktiske forbrug i perioden fra d. 01.05.2021 - 30.04.2022:  
Forbrug: 3.267,91 m3 = 30.285,53 kr.

**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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

**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: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 8.176  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.395.000 |
| Grundskyld            | kr. | 4.171  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 18.200    |
| Husforsikring         | kr. | 7.829  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 10.250    |
| Skorstensfejning      | kr. | 1.019  | Omkostning til evt. advokat      | kr. | 4.000     |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 94     |                                  | kr. |           |
| Genbrug og storaffald | kr. | 2.380  | I alt                            |     | 1.427.450 |
| Restaffald            | kr. | 1.120  |                                  |     |           |

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

24.790

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.536 md./ 90.429 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.124 md./ 73.486 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: 15.01.2026  
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: Bakkevænget 3, Bjergby, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3632  
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 15.01.2026

**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

**Tilbehør:**

Indbygget ovn  
Kogeplade  
Emhætte  
Opvaskemaskine  
Køleskab x 2

# 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