



REAL

Grønnevang 37, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	204
Kontant	5.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.254	Grund m ²	1.663
Byggeår	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **487-3765**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026



En arkitektonisk spændende og særdeles velindrettet villa i Hjørrings Vest-by. Her får I en bolig på hele 204 m² med en gennemtænkt planløsning, gode lysindfald og en fin sammenhæng mellem boligens indendørs og udendørs opholdsarealer. Dertil kommer en stor indbygget garage på 79 m² samt et indbygget udhus på 14 m². Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til skole, indkøb og grønne områder, mens Hjørring centrum nemt nås på cykel.

Boligen er opført med ensidig taghældning, som giver huset et moderne og markant arkitektonisk udtryk. Indenfor mødes I af en indbydende entré med adgang til boligens ene værelsesafdeling. Her finder I et kontor, som også nemt kan anvendes som værelse, samt yderligere to gode værelser. Afdelingen har eget badeværelse og fungerer derfor oplagt som børne-, gæste- eller teenageafdeling.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum. Køkkenet er fra HTH og ligger i åben forbindelse med alrummet, hvor en hyggelig alkove tilfører rummet en ekstra dimension og et oplagt sted til afslapning eller læsning. I køkken/alrummet er der installeret aircondition, som bidrager til et behageligt indeklima på varme sommerdage. Fra alrummet er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, så opholdsrummene nemt kan forlænges ud i det fri.

Fra alrummet er der adgang til en stor tv-stue, som giver familien et separat rum til afslapning og samvær. Herfra er der desuden særskilt adgang til boligens masterafdeling, som består af et rummeligt soveværelse, walk-in og eget badeværelse. Masterbadeværelset er indrettet med sans for detaljerne. Et stort ovenlysvindue placeret over brusenichen sikrer et fantastisk naturligt lysindfald og tilfører rummet en særlig atmosfære.

Boligen afrundes af et praktisk bryggers med direkte adgang til den store, indbyggede garage. Med hele 79 m² er der her tale om et rum med mange anvendelsesmuligheder

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: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse

Adresse: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

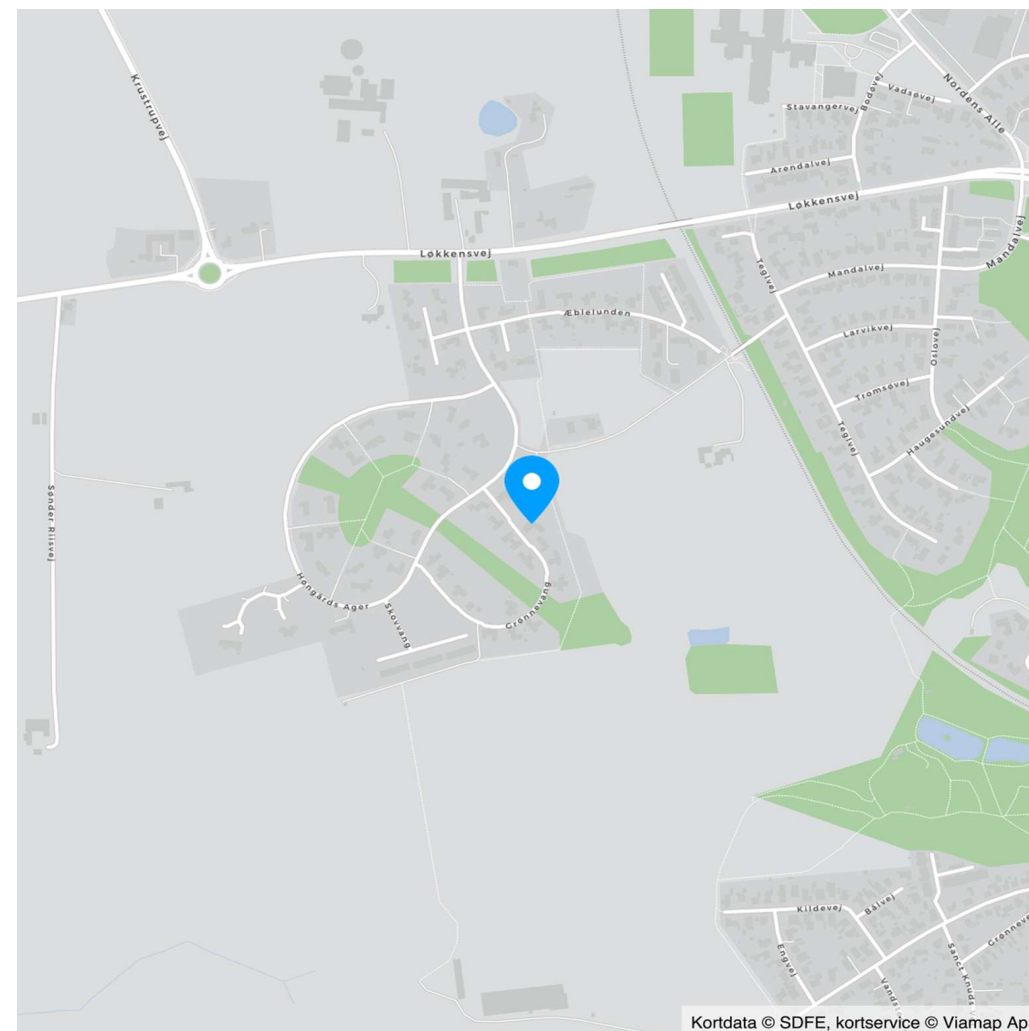
Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1if Lundergård, Skt. Hans
BFE-nr.: 100184483
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.535.000
Grundværdi: 1.175.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.828.000
Grundlag for grundskyld: 940.000

Arealer**

Grundareal: 1.663 m²
Boligareal i alt: 204 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 14 m²
Indbygget garage: 79 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 04.04.2007 - anm byrder Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 105-R08 - Boligområde nord for Lundergårds Plantage, Hjørring
Lokalplan 105.1140-L04 - Ændret anvendelse i dele af boligområdet ved Høngårds Ager (tillæg til LP 151.4 og 151.5)
Lokalplan 151.4 HJØRRING - BOLIGOMRÅDE OG OFFENTLIGE FORMÅL
NORD FOR LUNDERGÅRDS PLANTAGE

Tilbehør:

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

Køleskab (Simens), Kogeplade (Bora, med emhætte), Ovn (Simens), Ovn (Simens, Kombiovn), Fryser (Miele, Med
isterninger), Opvaskemaskine (Simens), Vinkøleskab (Dometic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.248 Forbrug: 15.425 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
 Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.423	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	15.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	5.333.650
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	153			
Kontingent til grundejerforening	kr.	1.500			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	3.967			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 39.053			

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/nettoydelser 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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.043 md. / 372.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.193 md. / 290.317 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Grønnevang 37, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 487-3765
Ejerudgift/md.: kr. 3.254

Dato: 07.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.026.000
Nr. 4: hovedstol kr. 850.000
Nr. 5: hovedstol kr. 568.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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