

REAL



Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.722	Grund m ²	900
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3544**

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: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026



Velkommen til denne velindrettede og rummelige etplansvilla fra 1972, beliggende for enden af en rolig villavej i den eftertragtede bydel Bjergby – kun 6 km nord for Hjørring. Villæen har netop i 2025 fået nyt eternittag **uden asbest**, hvilket er en væsentlig forbedring og giver boligen et moderne løft.

Med sine 137 m² boligareal og en tilhørende garage på 28 m² får du her masser af plads – både inde og ude.

Bjergby tilbyder et aktivt og familievenligt nærmiljø med skole, børnehave, sportshal, multibane og indkøbsmuligheder i gåafstand. Derudover er der nem adgang til motorvejen, og Aalborg kan nås på cirka 30 minutter.

Villæen er omgivet af naturskønne områder, hvor bakkelandskabet starter blot 50 meter fra grunden – perfekt til gåture og friluftsliv. Her får du trygge omgivelser med nærhed, fællesskab og privatliv i harmoni.

Indenfor byder boligen på en rummelig og funktionel planløsning med entré, praktisk bryggers, lyst køkken-alrum, stor stue med brændeovn og udgang til en vestvendt terrasse. Boligen rummer tre gode børneværelser, et stilfuldt badeværelse med gulvvarme samt separat soveværelse med tilhørende gæstetoilet.

Haven er overskuelig og nem at holde, og til ejendommen hører også en solid garage med udhus.

En indflytningsklar villa med en dejlig atmosfære – og mulighed for hurtig overtagelse.

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: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

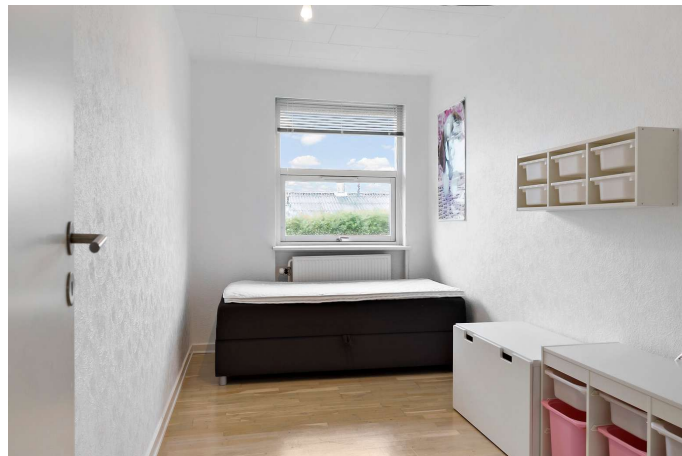
Dato: 10.04.2026



Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

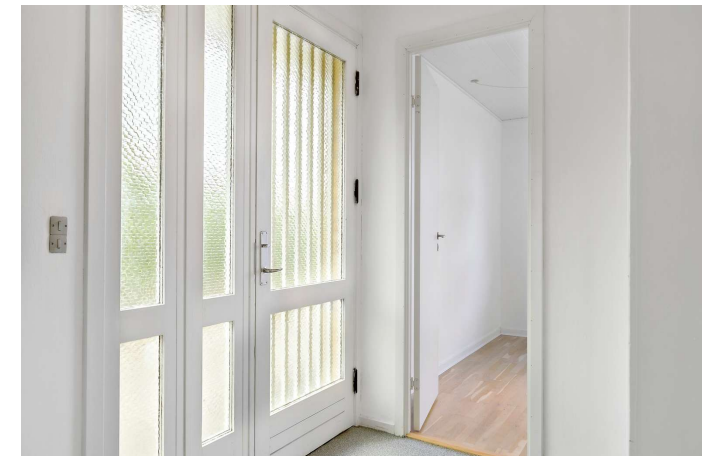
Dato: 10.04.2026



Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026





Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026





Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

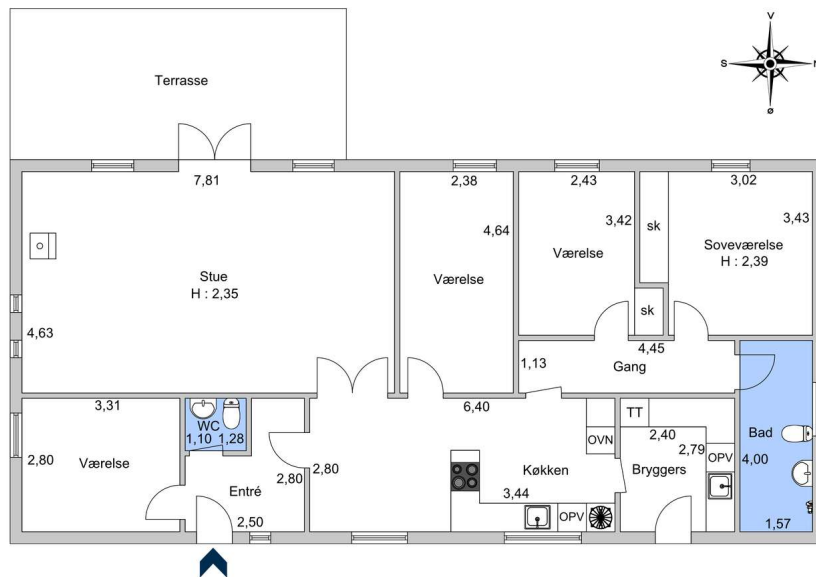
Dato: 10.04.2026



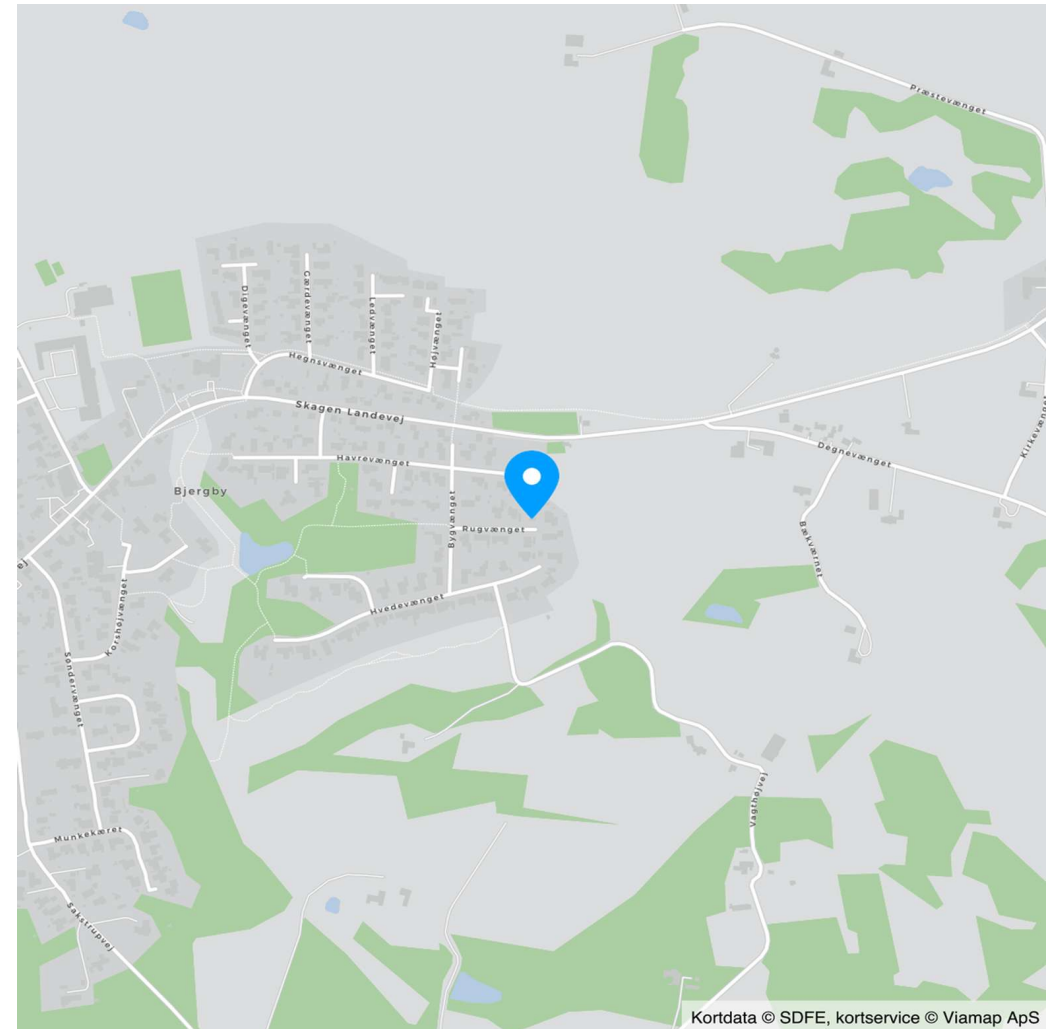
Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 2a4 Bjergby By, Bjergby
BFE-nr.: 3159506
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.036.000
Grundværdi: 291.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 828.800
Grundlag for grundskyld: 232.800

Arealer**

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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: 24.12.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 704-R01 - Boligområde ved Skagen Landevej, Bjergby

Tilbehør:

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

Køleskab - Vestfrost, Emhætte, Ovn - Gram, Keramisk Kogeplade - Zanussi, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - Electrolux, Tørretumbler - Zanussi.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringssselskabet Vendsyssel
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.261 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbrug fra 2023 - Boligen har været udlejet i 2024 og det har ikke været muligt at fremskaffe forbrug fra fraflytter.

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 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: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.227	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.841	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Skorstensfejning	kr.	634	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	1.414.833
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	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.		
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.120			
Husforsikring	kr.	8.347			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.661

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 7.687 md. / 92.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.101 md. / 73.210 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rugvænget 7, Bjergby, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3544
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 10.04.2026

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.

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:

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

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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-/år-sopgørelsen. 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.

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