

REAL



Frilandsvej 13, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.719	Grund m ²	772
Byggeår/ombygget	1935/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3769**

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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026



Velkommen til Frilandsvej 13 – en indbydende og velholdt murermestervilla med en attraktiv beliggenhed centralt i Hjørring. Her får du en bolig med både sjæl og moderne komfort, og samtidig bor du i gåafstand til de grønne områder ved Svanelunden samt til indkøbsmuligheder i Føtex og byens pulserende centrum med hyggelige gågader, restauranter og Metropolis Shoppingcenter.

Villaen rummer 168 m² fordelt på stueplan og førstesal, og dertil kommer en yderst anvendelig kælder på hele 97 m², som fremstår flot renoveret og med mange muligheder for både opbevaring, hobby eller ekstra opholdsrum.

Stueetagen byder på en lys og indbydende entré, et stort badeværelse med både bruseniche og badekar samt to stuer en suite, hvor den ene i dag anvendes som tv-stue og den anden som spisestue. Køkkenet, der er fra 2016, ligger praktisk i åben forbindelse til spisestuen og har både god arbejdsplads og direkte udgang til en skøn, lukket og ugeneret have med en velanlagt plæne, god terrasse og aftensol mod nordvest. Hele stueetagen har gulvvarme, som bidrager til en behagelig og moderne boligoplevelse.

På førstesalen finder du et repos, et stort soveværelse med mulighed for at etablere walk-in-closet, to gode værelser, et kontor samt et toilet. Hjemmets indretning gør det ideelt for familien, der ønsker plads og funktionalitet kombineret med hyggelige og lyse opholdsrum.

Kælderen, som ikke er godkendt til beboelse, er i virkelig flot stand og tilbyder fire disponible rum, der i dag er indrettet som blandt andet vinkælder med tilhørende hyggestue, påklædningsrum, værksted og viktualierum. Herudover er der et stort badeværelse med gulvvarme, hvilket gør kælderen yderst brugbar til mange formål.

Ejendommen er opført med tag af betontagsten fra 2015 og opvarmes via fjernvarme. Separatkloakering er allerede klargjort, hvilket er en stor fordel for den kommende ejer.

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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

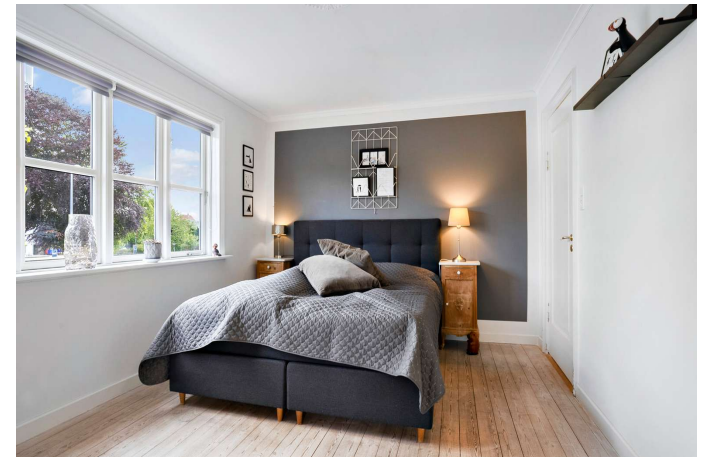
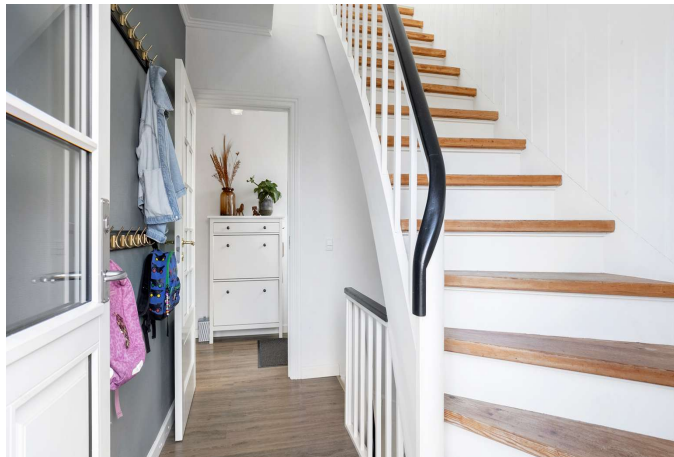
Dato: 30.09.2026



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

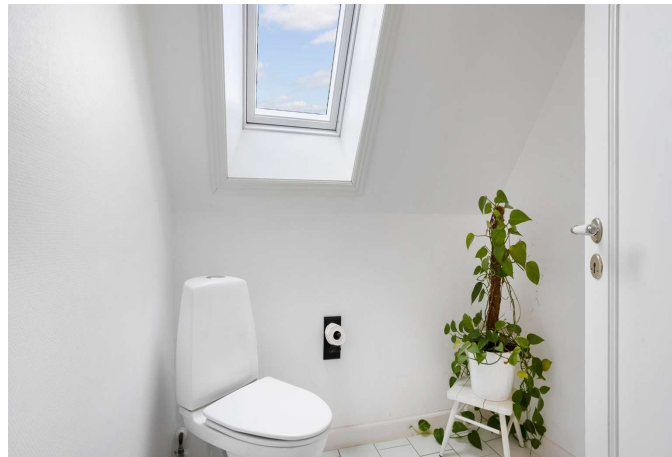
Dato: 30.09.2026



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

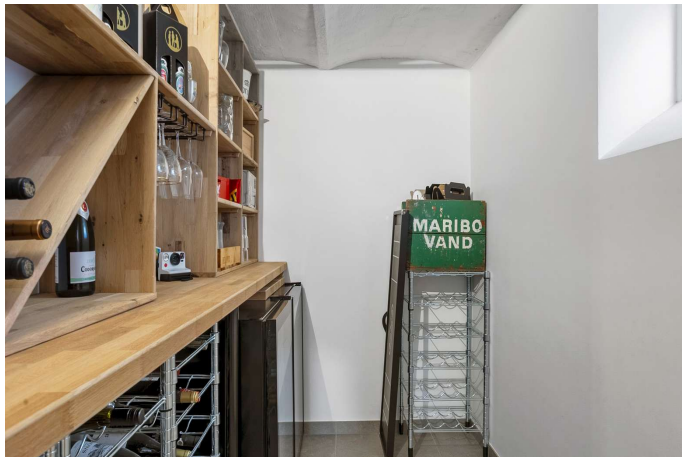
Dato: 30.09.2026



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

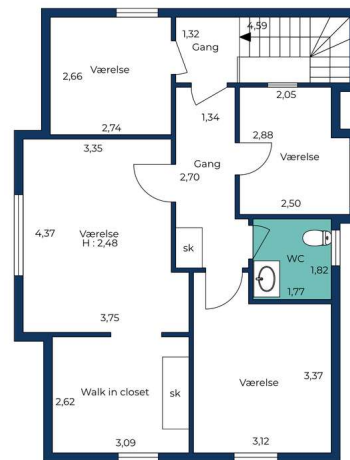
REAL

Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
 Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal





Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 6am Bistrupgård, Hjørring Jorder
BFE-nr.: 5527313
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1935/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.537.000
Grundværdi: 325.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.229.600
Grundlag for grundskyld: 260.000

Arealer**

Grundareal: 772 m²
Boligareal i alt: 168 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 97 m²
Carport: 22 m²
Udhus: 10 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: 26.11.1928 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 12.07.1941 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 110-R23 - Boligområde mellem Bispensgade og Ringvejen, Hjørring

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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 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:

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.

Seperatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.504 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
 Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	2.020.350
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	6.339			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.633			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.302 md. / 135.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.973 md. / 107.675 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: 16.09.2026

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: Frilandsvej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3769
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 30.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.665.300
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 90.700

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