



REAL

Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	2.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.996	Grund m ²	737
Byggeår/ombygget	1950/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3660**

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: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 12.05.2026



Velindrettet villa med attraktiv beliggenhed tæt på både byliv og natur

På Skjoldborgsvej 4 får I en rummelig og indbydende villa på hele 216 m², beliggende på en 737 m² stor grund i et attraktivt område med kort afstand til Hjørring centrum, grønne områder ved Hjørring Bjerge samt gode pasningsmuligheder og sikre stisystemer til Højene Skole.

Boligen fremstår velindrettet med plads til den moderne familie. I bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til badeværelse samt et stort og lyst opholdsmiljø med spisestue i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er fra 2012 og fremstår både funktionelt og indbydende med god skabsplads samt tilhørende stort viktualierum. Der er gulvvarme i hele underetagen med undtagelse af viktualierummet, hvilket bidrager til en behagelig komfort i hverdagen.

I stueplan findes desuden et kontor/værelse, og i 2011 blev boligen udvidet med en flot tilbygning bestående af en stor tv-stue samt soveværelse med eget badeværelse. Tilbygningen er opført med ensidig taghældning og tagpap, hvilket giver boligen et moderne udtryk og et spændende arkitektonisk samspil med den oprindelige villa.

På førstesalen får I en rummelig overetage med repos og tre gode værelser – heraf ét med udgang til en skøn tagterrace, hvor udsigten kan nydes i fredelige omgivelser. Den oprindelige bolig er belagt med betontagsten.

Udendørs byder ejendommen på garage/udhus, som i dag anvendes som hobbyrum, men hvor der let kan monteres garageport, hvis man ønsker traditionel garagefunktion. Skuret og tilbygningen skaber samtidig et lukket og meget privat terrassemiljø med hyggelig overdækket terrasse – et ideelt sted at nyde lange sommeraftener i ugenerte rammer.

En spændende og rummelig villa med en attraktiv beliggenhed tæt på både hverdagens bekvemmeligheder og naturoplevelser.

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: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

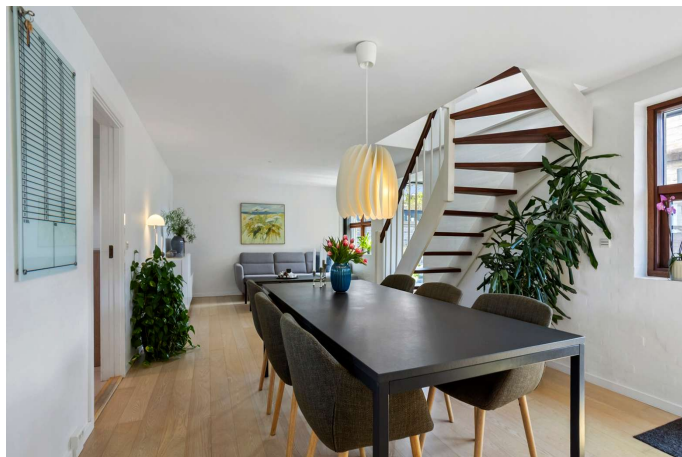
Dato: 12.05.2026



Stue



Stue



Spisekøkken



Badeværelse

Adresse: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

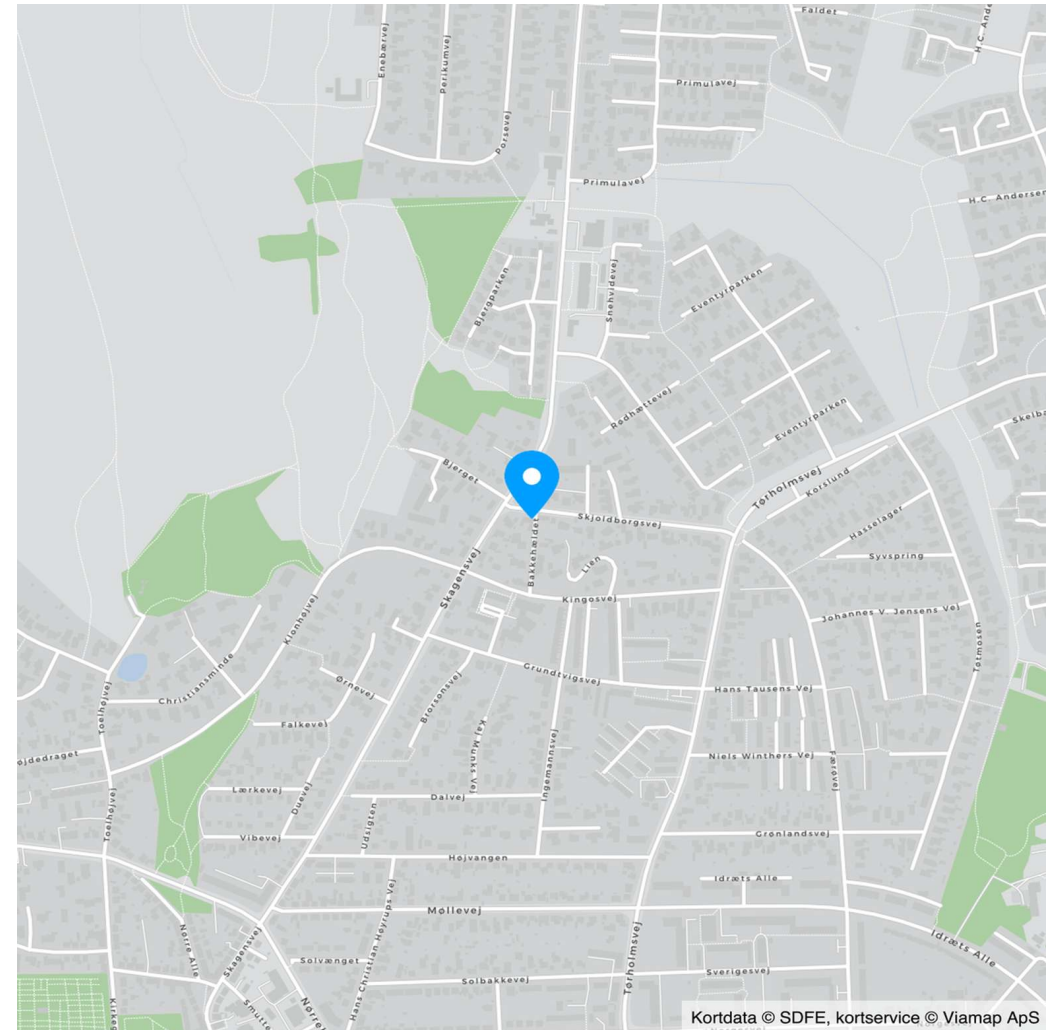
Dato: 12.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	15ap Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523855
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1950/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.013.000
Grundværdi:	427.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400
Grundlag for grundskyld:	341.600

Arealer**

Grundareal:	737 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Carport:	25 m ²

** 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: 12.07.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 11.01.2001 - Dok om byggeretsligt skel mv

Planer

Kommuneplan 107-R03 - Boligområde Skagensvej og Tørholmsvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Kogeplade (Induktion), Emhætte, Indbygningsovn - Ikea, Opvaskemaskine (Wasco), 2 x Køle/fryseskab - Bosch, Tørretumbler (Samsung), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.612 Forbrug: 21.502 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

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.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.636	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til ev.t købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	2.430.182
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	6.481			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.949			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.181 md. / 158.176 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.463 md. / 125.553 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: Skjoldborgsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3660
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 12.05.2026

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. 1.697.000
Nr. 4: hovedstol kr. 160.000

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