



REAL

Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.446	Grund m2	330
Byggear	1914	Energimærke	E

Sagsnr. **487-1608**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa på Hirtshalsvej 4, beliggende centralt i Hjørring. Med sin attraktive beliggenhed i gåafstand til Hjørring midtby, det pulserende handelsliv, offentlig transport, samt byens naturskønne parker, er dette hjem ideelt for dem, der ønsker at bo tæt på alt, hvad byen har at tilbyde. Derudover er der let adgang til Hjørring Bjerger og Lundergaardskolen, hvilket gør beliggenheden perfekt for familier.

Villaen er opført i 1914 og emmer af sjæl og historie. Med et boligareal på 106 m², suppleret med en kælder på 32 m² og en garage på 25 m², er der masser af plads til både opbevaring og hverdagslivets gøremål. Huset er praktisk indrettet med en entré, en hyggelig stue, et køkken med spiseplads, og en baggang med gæstetoilet samt direkte udgang til den lukkede have. På første sal finder du et stort repos, der kan bruges som kontor eller hyggelok, et rummeligt soveværelse, og et badeværelse. **(Overetagen kan let laves om, således der bliver tre gode værelser)**

Kælderen er tør og rummelig, med gode vaskefaciliteter og rig mulighed for opbevaring eller kan anvendes som hobbyrum. Den lukkede have er overvejende flisebelagt, hvilket gør den nem at vedligeholde og perfekt til udendørs aktiviteter eller afslapning.

Denne villa er en oplagt mulighed for dig, der ønsker en bolig med charme, central beliggenhed og gode faciliteter i hjertet af Hjørring. Kom og oplev dit nye hjem!

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.

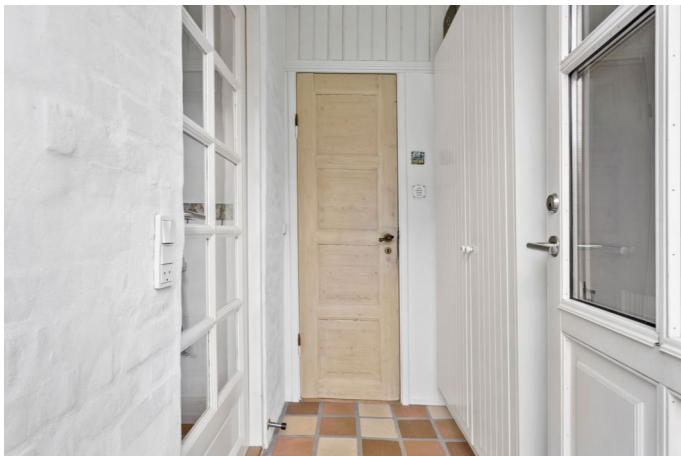
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

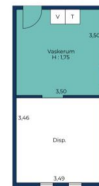
Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Kælder

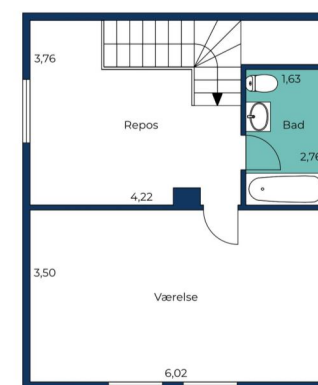


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

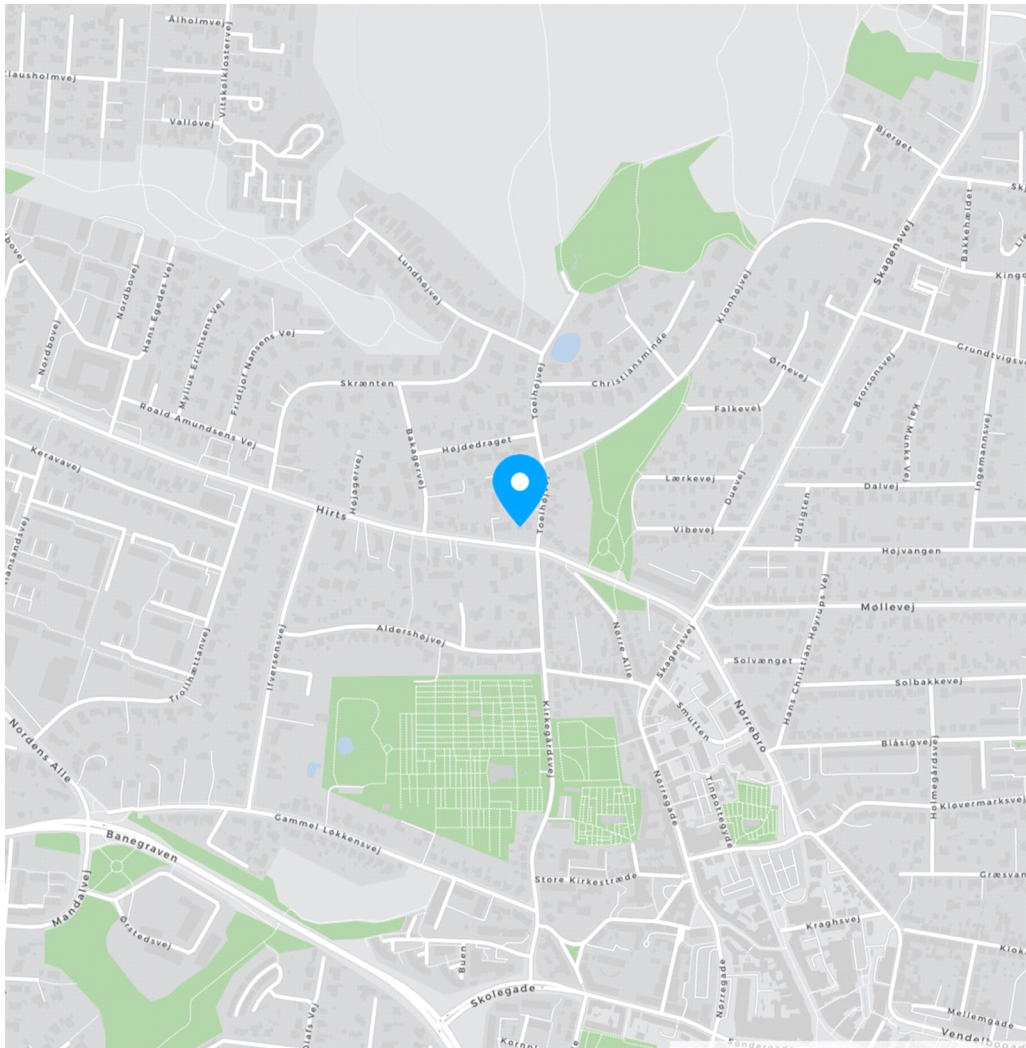
REAL

REAL

Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026





Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	11 dd Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523394
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.028.000 kr.
Grundværdi:	282.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	822.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	330 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m ²
Garage:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1941 lbnr. 2276-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
81_I_277

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - Thermex, Keramisk kogeplade, Ovn - Gram, Opvaskemaskine - Miele, Køle/fryseskab - Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 24.280,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.194	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.722	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376
Husforsikring	kr.	6.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	25	I alt	kr.	1.216.426
			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

17.351

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.469 md./ 77.629 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.257 md./ 63.083 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: 31.01.2026
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: Hirtshalsvej 4, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-1608
Ejerudgift/md.: kr. 1.446

Dato: 31.01.2026

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	958.132	960.191	961.432	DKK	3,64	80.921	17,00	3,86			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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