

**REAL**



## Grønslettevej 3, 9800 Hjørring

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>181</b> |
| Kontantpris      | <b>2.295.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.277</b>         | Grund m2    | <b>864</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1976/2007</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **487-3576**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

# Salgsopstilling

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: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026



## Beskrivelse:

På Grønslettevej 3 i Hjørrings attraktive område Ulvegravene finder du denne rummelige villa, som byder på hele 181 m<sup>2</sup> bolig og en grund på 864 m<sup>2</sup>. Huset er opført i 1976, men løbende moderniseret, så det i dag fremstår lyst, funktionelt og indbydende. Beliggenheden er ideel for børnefamilien, da villaen ligger på en lukket villavej, hvor legekammeraterne er tæt på.

Boligens underetage rummer en entre med adgang til badeværelset, der blev renoveret i 2008, samt et soveværelse. Hjertet i huset er det store køkken-alrum, der forener spise-stue, tv-stue og køkken fra Modulia i en gennemtænkt planløsning. I 2007 blev alrummet udvidet med en tilbygning, som ikke blot har givet ekstra plads, men også et flot vinduesparti, der trækker dagslyset ind i hjemmet. I stuen finder du desuden en hyggelig brændeovn, som skaber varme og stemning i de kolde måneder. Derudover findes et praktisk bryggers/baggang.

Overetagen byder på endnu et badeværelse, tre gode værelser samt udgang til en hyggelig altan. Over værelserne er der desuden etableret en stor hems, som giver ekstra anvendelige kvadratmeter og gode muligheder for børneleg, opbevaring eller en afslappende hyggekrog.

Boligen opvarmes med fjernvarme, og i underetagen er der installeret gulvvarme i soveværelse, badeværelse, stue og køkken. Flere af vinduerne i underetagen er udskiftet til moderne træ/alu-løsninger, hvilket bidrager til et lavere energiforbrug og et tidssvarende udtryk.

Udenfor venter en skøn have, en carport samt to særdeles gode udhuse, som giver rig mulighed for hobby, værksted eller ekstra opbevaring. Alt i alt en villa med masser af plads, moderne løsninger og en beliggenhed, der gør hverdagen både tryk og bekvem for hele familien.

## 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: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

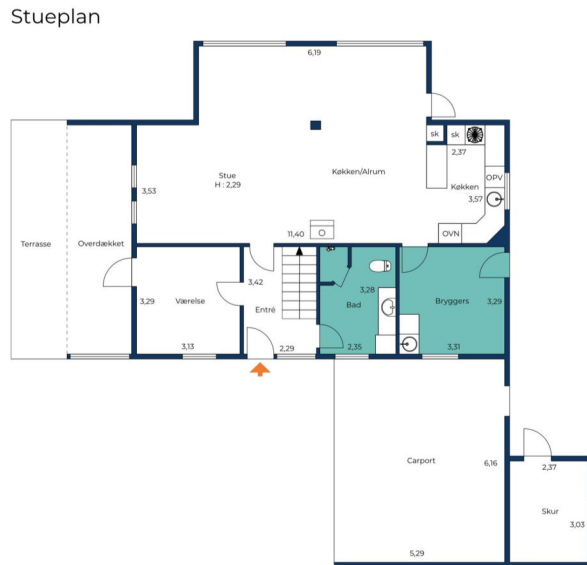


Adresse: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

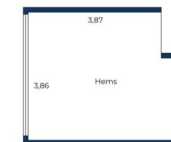
Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

Stueplan



2. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

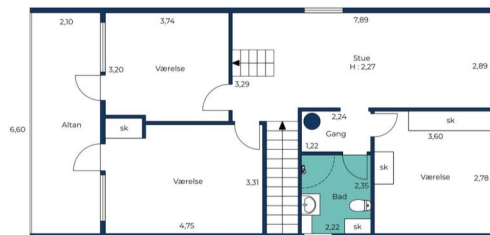
Adresse: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**



Adresse: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Hjørring                             |
| Matr.nr.:           | 9 cø Bagterp By, Skt. Hans           |
| BFE-nr.:            | 3165715                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1976/2007                            |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.953.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 508.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.562.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 864 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 181 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 75 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 26 m <sup>2</sup> |

\* 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. 22.03.1965 lbnr. 3039-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 9AU Filnavn: 81\_X\_494  
Nr. 2 lyst d. 11.01.1973 lbnr. 691-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 81\_B\_300  
Nr. 3 lyst d. 26.02.1973 lbnr. 4225-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81\_B\_300

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab - Miele, Emhætte - Siemens, Ovn - Elvita, Kogeplade - Siemens, Opvaskemaskine - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.092 Forbrug: 23.106,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>    |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                 |     |           |
|-----------------------------|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 7.968         | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 6.706         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 10.752    |
| Husforsikring               | kr. | 7.168         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 15.650    |
| Grundejerforening           | kr. | 1.310         | Omkostning til evt. advokat                                                                                                                                                 | kr. | 4.000     |
| Skorstensfejning            | kr. | 609           |                                                                                                                                                                             | kr. | 2.325.402 |
| Gebyr rottebekæmpelse       | kr. | 69            | I alt                                                                                                                                                                       |     |           |
| Genbrug & storaffald        | kr. | 2.380         | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| 240 L 2-delt mad/restaffald | kr. | 1.120         |                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år       |     | 27.329        |                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.376 md./ 148.513 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.059 md./ 120.707 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: 28.01.2026  
 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: Grønslettevej 3, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3576  
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 28.01.2026

**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 |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 1.840.000 | 1.973.607    | 1.865.754     | DKK              | 2,53               | 103.852       | 30,00        | 3,29 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Ulvegravene Vest Hjørring

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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