

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Lærkevej 5, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>97</b>
Kontant	<b>1.145.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.008</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>448</b>
Byggeår	<b>1951</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **487-3652**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026



### Central oase med sydvendt have i Hjørring

Velkommen til Lærkevej 5 – en skøn bolig med en central, men samtidig rolig beliggenhed midt i Hjørring. Her bor du i kort afstand til både indkøb, grønne områder ved Nordre Anlæg samt de naturskønne omgivelser i Hjørring Bjerger.

Ejendommen er opført i 1951 og er beliggende på en overskuelig grund på 448 m<sup>2</sup>. Boligen byder på en god og funktionel planløsning med entré, et køkken med spiseplads samt en virkelig hyggelig stue. Fra stuen er der direkte udgang via terrassedør til den dejlige sydvendte have, hvor solen kan nydes dagen lang.

I kælderen finder du et nyere badeværelse fra 2023 samt flere gode disponible rum, som giver masser af anvendelsesmuligheder – hvad enten du har behov for opbevaring, hobbyrum eller lignende.

Førstesalen er indrettet med et toilet på vej op, et værelse samt et stort soveværelse med tilhørende gennemgangsværelse. Dette rum kan med fordel anvendes som kontor, walk-in eller børneværelse.

Her får du en bolig med masser af muligheder – perfekt til både parret eller den mindre familie, der ønsker en central base med både by og natur lige i nærheden.

Lyder det som noget for dig? Så tøv ikke med at booke en fremvisning på tlf. 72 119 114

### 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: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Område

Adresse: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

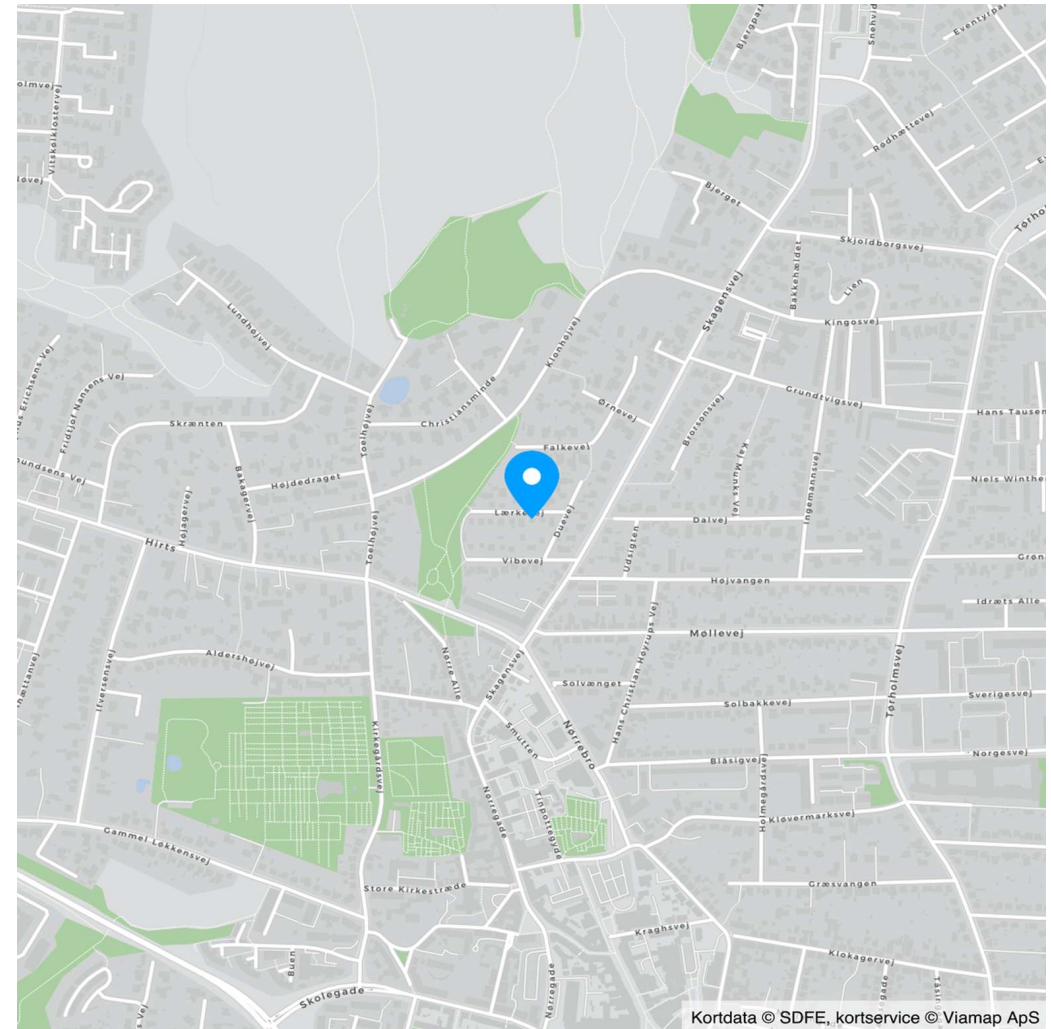
Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	6dp Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5522617
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1951

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.178.000
Grundværdi:	426.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	942.400
Grundlag for grundskyld:	340.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	448 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	97 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 107-R03 - Boligområde Skagensvej og Tørholmsvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Hvidevare i køkkenet medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.537 Forbrug: 15.430 kWh  
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

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.

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.806	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	5.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	7.052	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	1.160.650
Genbrug & storaffald, Privat	kr.	1.120			
Sælgers præmie på husforsikring	kr.	4.370			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.091			

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 6.267 md. / 75.199 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.973 md. / 59.675 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: 01.06.2026

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: Lærkevej 5, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 487-3652  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 10.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 953.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 200.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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