

REAL



Keravavej 13, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	1.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.821	Grund m ²	1.094
Byggeår	1970	Energimærke	+ C

Sagsnr. **487-3706**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.dk/hjørring

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: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026



Velkommen til en bolig, hvor hverdagen bliver lidt nemmere, omgivelserne lidt grønnere og rammerne om familielivet helt ideelle.

I det eftertragtede Lundergaard finder I denne flot moderniserede villa, som gennem de senere år har gennemgået en omfattende renovering. Her er der tænkt på både komfort, funktionalitet og det moderne familieliv, så I kan flytte direkte ind og nyde de indbydende rammer fra første dag. Der er blandt andet monteret nye vinduer og døre overalt i boligen, etableret gulvvarme i hele huset, og selv den udvendige flisebelægning er fornyet, hvilket understreger det gennemførte udtryk og den høje vedligeholdelsesstandard.

Beliggenheden er svær at ønske sig meget bedre. Fra adressen er der kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter ved LIUF, mens Hjørring Bjerge byder på skønne naturoplevelser lige i nærheden. Samtidig ligger Hjørring centrum blot få minutters cykeltur væk, så både byliv og natur er inden for rækkevidde.

Indenfor mødes I af en lys og indbydende bolig, hvor gulvvarme i hele huset skaber en behagelig komfort året rundt. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stue, hvor familien kan samles omkring madlavning, middage og hyggelige aftener. De store vinduespartier inviterer lyset indenfor og giver samtidig et smukt kig til den lukkede og ugenerede have, som danner en fredelig ramme om udelivet.

Boligen rummer desuden et praktisk bryggers, en indbydende entré, et pænt badeværelse, et godt soveværelse samt to værelser, der nemt kan indrettes til børn, hjemmekontor eller gæster.

Udenfor venter en dejlig grund på hele 1.094 m², hvor både leg, afslapning og hyggelige sommerdage får optimale betingelser. Haven er ugeneret og indbyder til mange timer under åben himmel, mens den tilhørende garage giver gode muligheder for både parkering og opbevaring.

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: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026



Spisekøkken



Spisekøkken



Spisekøkken

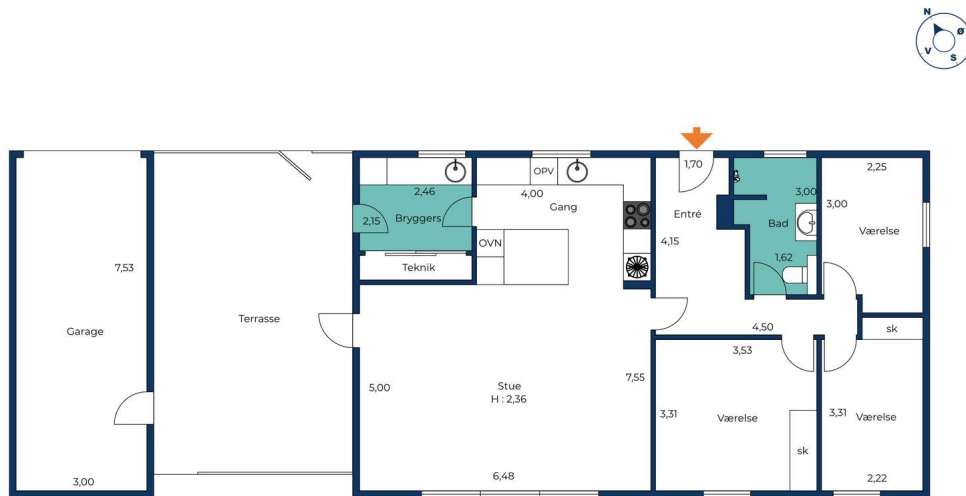


Badeværelse

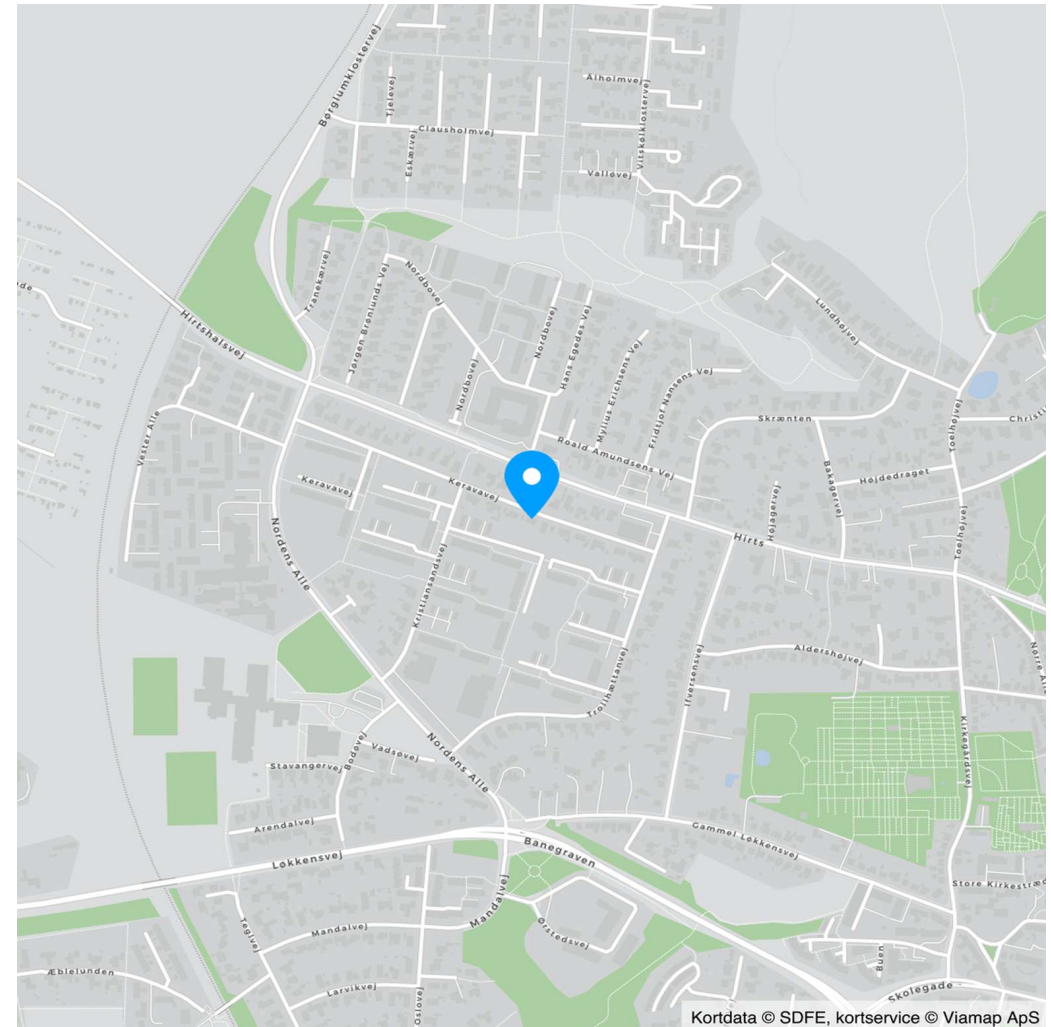
Adresse: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026



REAL





Adresse: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1gp Hjørring Markjorder
BFE-nr.: 5522379
Zonestatus: Ikke oplyst
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.639.000
Grundværdi: 362.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.311.200
Grundlag for grundskyld: 289.600

Arealer**

Grundareal: 1.094 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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: 25.05.1969 - Dok om byggelinier mv, retableringsudgifter af fortov mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (AEG), Emhætte (Thermex), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG - Induktion), Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske 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.: 9.700 Forbrug: 13.440 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.687	Kontantpris	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	4.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	1.870.596
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	6.786			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.853			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.055 md. / 120.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.981 md. / 95.767 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: Keravavej 13, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3706
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 718.000
Nr. 3: hovedstol kr. 133.000

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