



REAL

Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	69
Kontantpris	1.175.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.046	Grund m2	1.023
Byggear/ombygget	1974/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0242**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Rækkehuset har en attraktiv beliggenhed – perfekt hvis du ønsker fred og ro, samtidig med at byen og dens faciliteter er inden for rækkevidde. Der er endvidere kort afstand til både skole og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og overkommelig.

EJENDOMMEN:

Enderækkehuset er opført i ét plan uden trapper, hvilket er praktisk og komfortabelt for både par, seniorer og dem, der ønsker en boligløsning med lav vedligeholdelse. Rækkehuset er en del af en mindre ejerforening, hvor der er styr på tingene og meget lave ejerudgifter.

Boligen er placeret længst væk fra vejen og byder derfor på maksimalt privatliv. Hertil kommer en lukket sydvendt have, hvor solens stråler kan nydes året igennem. Til ejendommen hører desuden carport med udhus, opført i 2004.

INDRETNINGEN:

Boligen er i 2025 blevet markant moderniseret indvendigt af nuværende ejer og står fuldstændig indflytningsklar. Der er etableret et ekstra værelse, så boligen nu byder på **to separate soverum** samt et skønt og lyst køkken-alrum.

Man ankommer via en rummelig entré med plads til overtøj, og herfra er der adgang til et flot, lyst og nyrenoveret badeværelse med god bruseplads samt vaskefaciliteter. Til venstre finder vi boligens første værelse, som er perfekt som børneværelse eller hjemmekontor. Videre herfra kommer man til det flotte køkken-alrum, hvor der venter et gennemført og særdeles funktionelt køkken med alt i hårde hvidevarer. Alrummet giver rig mulighed for både spise- og sofaafdeling og har direkte udgang til en stor stenbelagt terrasse mod syd.

Til sidst finder vi boligens primære soveværelse, som – udover god plads – også byder på indbyggede skabe for maksimal udnyttelse.

Alt i alt en flot renoveret bolig, der er maksimalt optimeret i forhold til plads og indretning.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

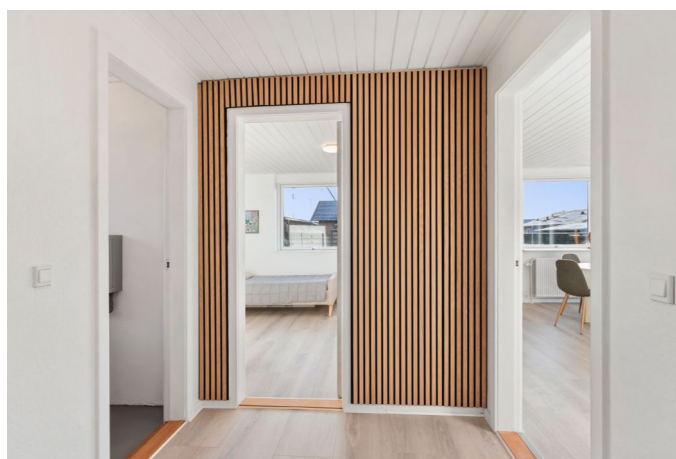
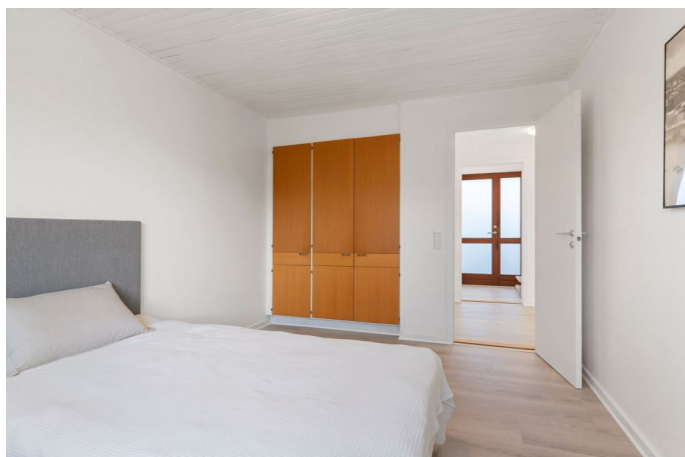
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

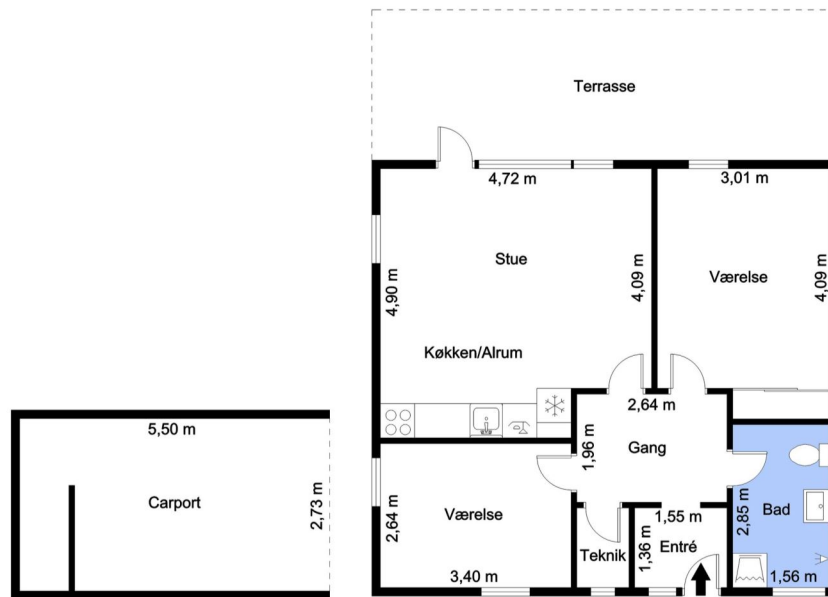
Dato: 29.01.2026



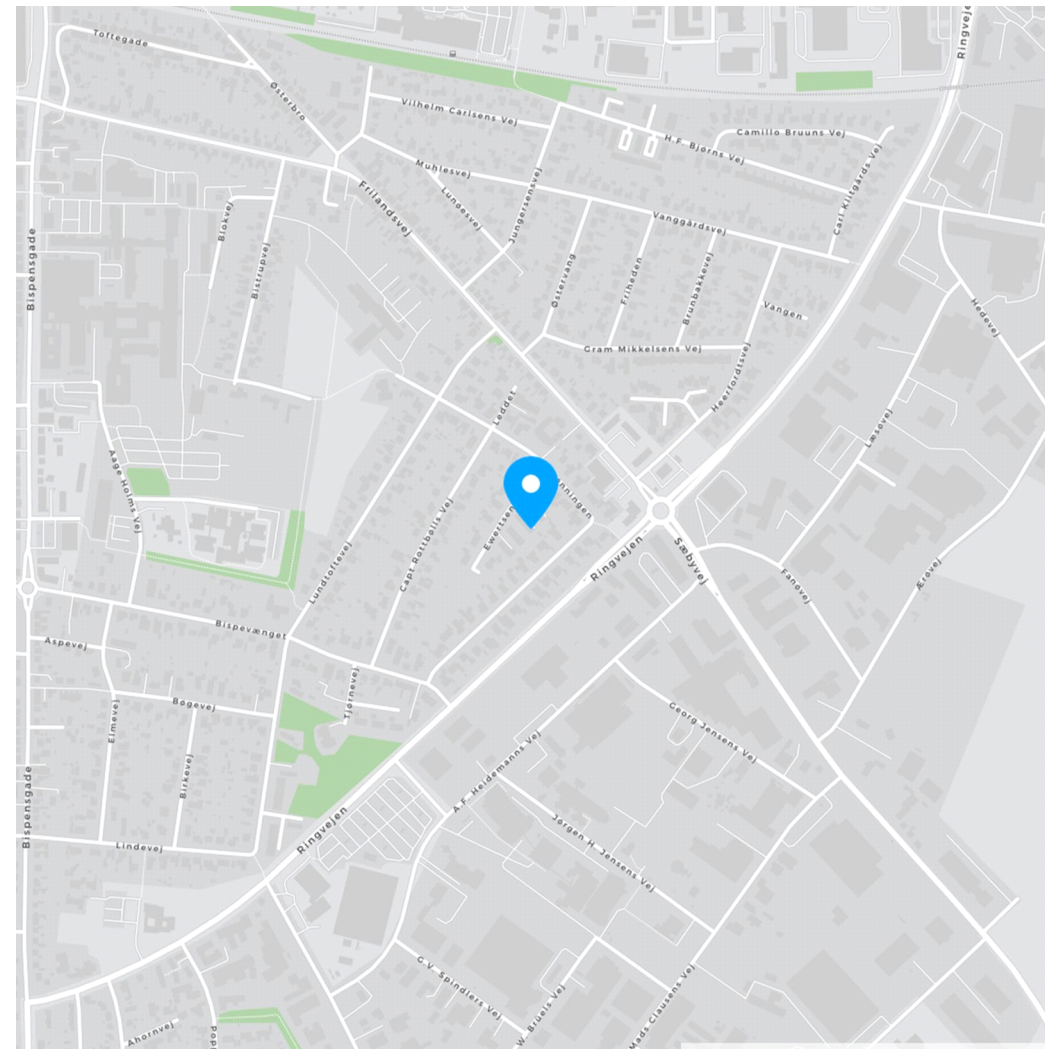
Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	25 hk Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	405697
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974/2004

Arealer*

Grundareal:	1.023 m ²
Boligareal i alt:	69 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	16 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. 31.08.1966 lbnr. 8811-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 81_I_381
Nr. 2 lyst d. 17.08.1973 lbnr. 17934-81 Tillægstekst Dok om udstykningsplan mv
Filnavn: 81_I_381
Nr. 3 lyst d. 02.11.1979 lbnr. 35185-81 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	878.000 kr.
Grundværdi:	316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	702.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.582	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	4.171	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Husforsikring	kr.	2.317	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Renovation	kr.	2.380	I alt	kr.	1.192.068
Ansl. skadedyrskæmpelse	kr.	100			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

12.550

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 6.355 md./ 76.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.164 md./ 61.973 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: 24.01.2026
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: Ewertsensvej 5D, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 470TK0242
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 29.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt

udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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