

REAL



Brinken 1C, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.354	Grund m2	973
Byggeår/ombygget	1955/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3626**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / 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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

I det velkendte og attraktive område Svanelunden udbydes denne villa med en rolig og samtidig central beliggenhed i gåafstand til grønne områder, offentlig transport og indkøbsmuligheder. Her får du en bolig med solide rammer og gode muligheder for at sætte dit eget præg.

Boligen rummer 100 m² boligareal samt en kælder på 62 m², som tilsammen giver masser af plads. Via entréen er der adgang til både stueplan og kælder. På stueplan findes et køkken, som ligger i naturlig forbindelse med en rummelig vinkelstue. Stuen er kendetegnet ved et behageligt lysindfald fra de store vinduespartier samt brændeovn, der bidrager til en hyggelig stemning.

Stueplanet indeholder desuden en fordelingsgang med adgang til badeværelse med gulvvarme samt to gode værelser, der kan anvendes til eksempelvis soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor.

Kælderen byder på endnu et badeværelse samt hele fem disponible rum, som åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Her er der god plads til hobbyrum, værksted, opbevaring, vinkælder eller viktualierum, og indretningen kan tilpasses efter behov og ønsker. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, men giver et stort og fleksibelt supplement til boligens øvrige kvadratmeter.

Huset opvarmes via fjernvarme og har tag af tagpap med lister samt zinktagrender. Grunden udgør 973 m² og rummer en lukket og ugeneret have med flere gode lækroge og terrasser, hvor udelivet kan nydes.

Til ejendommen hører desuden et udhus på 44 m², heraf en indbygget garage på 20 m², som giver ekstra plads til opbevaring og fritidsinteresser.

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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026



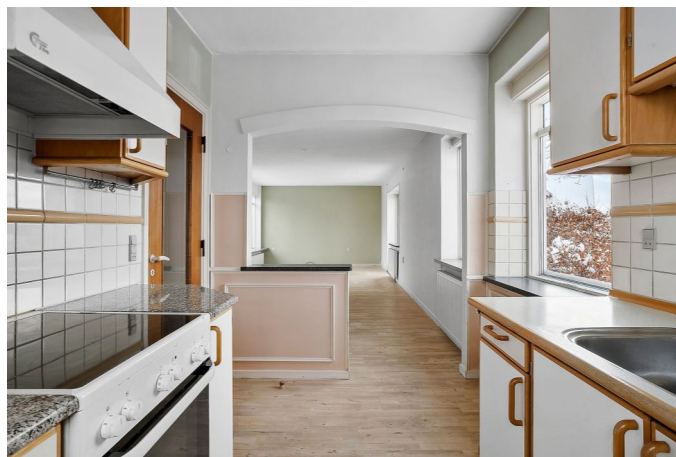
Stue



Stue



Køkken



Køkken



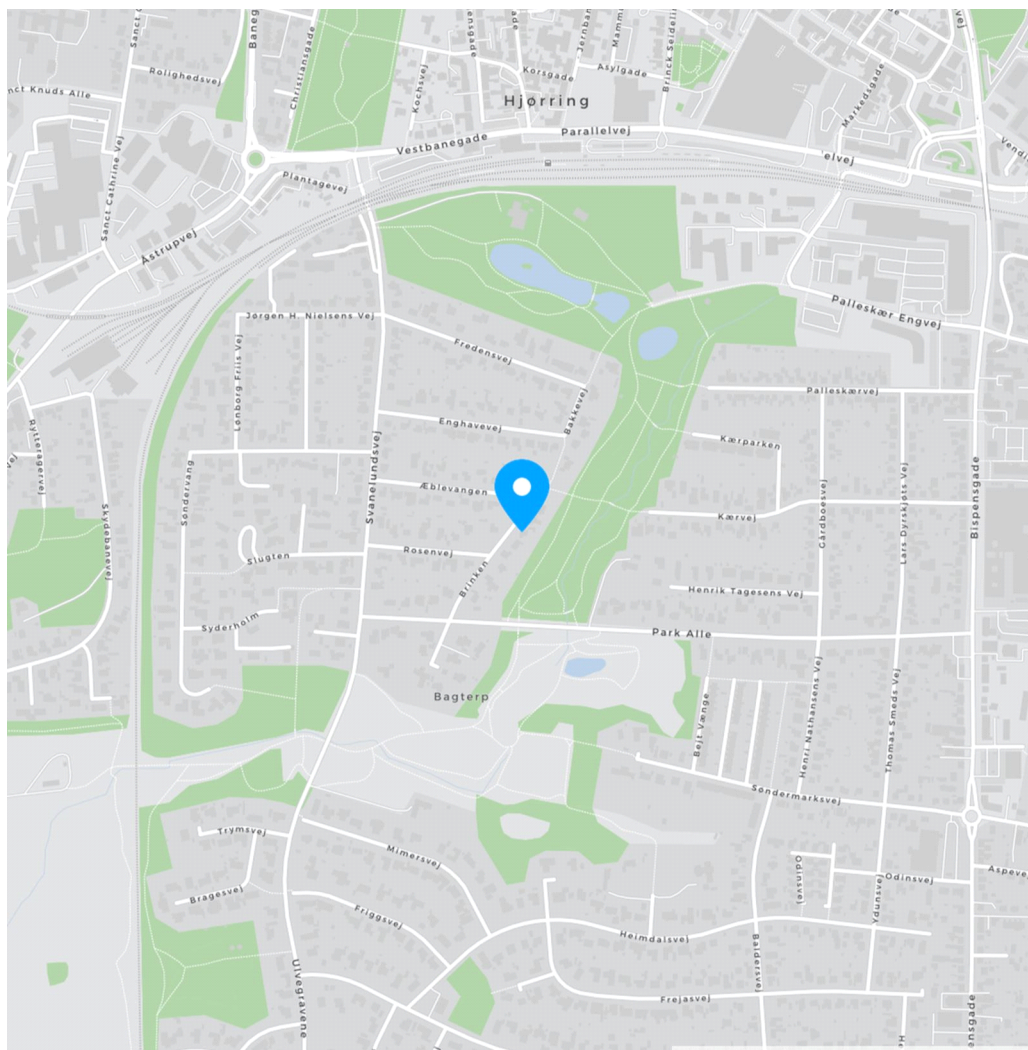
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026



Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 32 t Hjørring Markjorder
BFE-nr.: 5526149
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1955/1967

Arealer*

Grundareal: 973 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 62 m²
Udhus: 44 m²

* 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. 15.03.1946 lbnr. 5504-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_I_69

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.743.000 kr.
Grundværdi: 923.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.394.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 26.360,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.111	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	12.184	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	4.711	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Skorstensfejning	kr.	634	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	
240 l mad/restaffald	kr.	1.120	I alt		2.019.750
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	104			

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

28.244

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/nettoydelelse 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.768 md./ 129.214 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.751 md./ 105.017 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: 29.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 18.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køleskab (Gram)
Emhætte (Thermex)
Komfur (Voss)
Vaskemaskine (LG)
Tørretumbler (Bosch)
Opvaskemaskine (Miele)

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg