

REAL



Oxholmvej 9, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	1.450.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.920	Grund m ²	875
Byggeår	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3658**

RealMæglerne Hjørring ApS

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

Adresse: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026



Velkommen til Oxholmvej 9 – en velindrettet og indflytningsklar villa beliggende i det attraktive boligområde Herregårdsparken i Hjørring. Her bor man i et roligt og familievenligt kvarter med gode stisystemer, som gør det nemt og trygt for børnene at komme til skole, fritidsaktiviteter og venner i området. Samtidig er der kort afstand til den skønne natur ved Hjørring Bjerger, hvor der er rig mulighed for gåture og udeliv.

Boligen rummer 136 veludnyttede boligkvadratmeter og er placeret på en 875 m² stor grund, der giver gode rammer for både leg, ophold og hyggelige stunder på terrassen.

Huset er opført i 1978 og er løbende opdateret, blandt andet med et funktionelt Vordingborg køkken samt flotte nyere gulve, som giver boligen et moderne og indbydende udtryk.

Indretningen er både praktisk og familievenlig. Man bydes velkommen i en forgang med adgang til gæstetoilet. Herfra fortsætter boligen til et rummeligt bryggers samt køkkenet, der ligger i åben forbindelse med husets opholdsrum.

Boligen byder på både spisestue og tv-stue, hvorfra der er direkte udgang til terrasserne. Det giver et dejligt lysindfald og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udeliv.

I børneafdelingen findes to gode børneværelser, som er oplagte til både børn, hjemmekontor eller hobbyrum.

I den modsatte ende af huset ligger forældreafdelingen med et stort soveværelse med god skabsplads samt et rummeligt badeværelse.

Til ejendommen hører også en carport, som i dag er lukket af og anvendes som et praktisk udhus med gode opbevaringsmuligheder.

En velholdt bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker rolige omgivelser tæt på både natur og by.

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: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026



Køkken



Spisestue



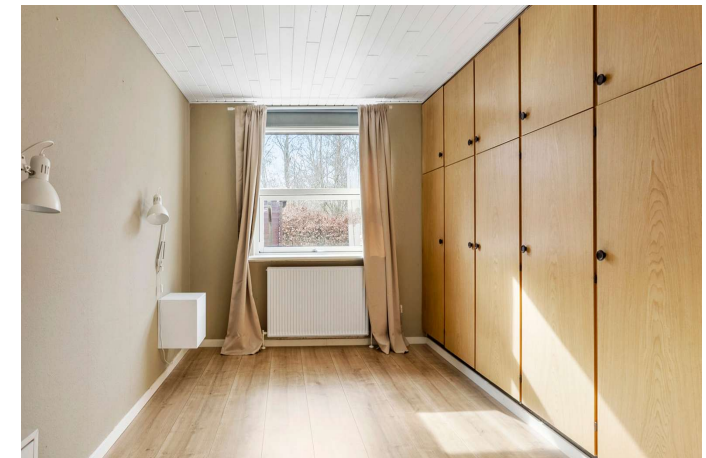
Stue



Entré



Badeværelse



Værelse



Adresse: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1bk Lund, Skt. Hans
BFE-nr.: 3166371
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.492.000
Grundværdi: 485.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.193.600
Grundlag for grundskyld: 388.000

Arealer**

Grundareal: 875 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 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: 07.07.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 106-R07 - Boligområde Herregårdsparken, Hjørring

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn, Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos FDM 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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 23.140 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.087	Kontantpris	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	6.402	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til ev.t købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	436	I alt	kr.	1.473.617
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	112			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.100			
Kontingent til grundejerforeningen	kr.	1.400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.037			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.972 md. / 95.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.327 md. / 75.928 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Oxholmvej 9, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 487-3658
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 30.03.2026

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:

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