

REAL



Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	218
Kontantpris	2.295.000	Erhverv m2	114
Ejerudgift	3.045	Grund m2	975
Byggear	1908	Energimærke	E

Sagsnr. **487-2271**

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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende på Svanelundsvej 5, i det charmerende Hjørring, findes denne unikke bolig. Her er der kort afstand til Svanelunden hvorfra man kan nyde den fantastiske natur rundt om søen mens man ser på de svømmende svaner og livlige ænder. I forlængelse af Svanelunden findes Folkeparkruten, som indbyder til skønne gå eller løbeture.

Boligen er beliggende i gåafstand til Hjørring Centrum og dets mangfoldige handelsmuligheder, hvilket sikrer en bekvem og tilgængelig hverdag. Selve boligen er en perle af rummelighed og charme. Oprindeligt registreret som et dobbelthus med to separate lejligheder, har den gennem tiden oplevet en transformation, der nu gør den til en imponerende enfamiliesbolig. De to etager byder tilsammen på en behagelig pladsfordeling og en skøn atmosfære af hjemlighed.

Ved ankomst bydes man velkommen af en fornem entre, der straks leder ind til den store spisestue. Med loftet løftet til imponerende højder og udsigt over gårdspladsen og haven, er dette rum hjertet i boligen. En separat tv-stue og et rummeligt HTH-køkken fra 2004 tilføjer yderligere komfort og funktionalitet til hjemmet. En baggang fører til et stort badeværelse med eget walk-in, og herfra fortsætter en trappe op til første sal og ned til kælderens.

Førstesalen byder på et indbydende soveværelse med tilstødende gennemgangsværelse, et veludstyret badeværelse med el-gulvvarme samt yderligere to værelser og en rummelig balkon, der indbyder til afslapning og nydelse af den omkringliggende udsigt.

Kælderen præsenterer en række anvendelige disponible rum, herunder et værelse med vaskefaciliteter samt flere kreative værksteder. Et særligt rum med forhøjet loftshøjde tilføjer en ekstra dimension til boligen og åbner op for en verden af muligheder.

Denne bolig er fyldt med flotte detaljer og udstråler en karakteristisk charme, der inviterer til at flytte direkte ind. Dog bør man være opmærksom på, at der kan være behov for visse forbedringer, især med tanke på ejendommens bevaringsværdi. Til ejendommen hører en original garage på 25 m² samt et unikt udhus på 114 m², der tidligere har fungeret som købmandsforretning. Udhuset er beklædt med OSB-plader og der er en luft-til-luft varmepumpe.

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.

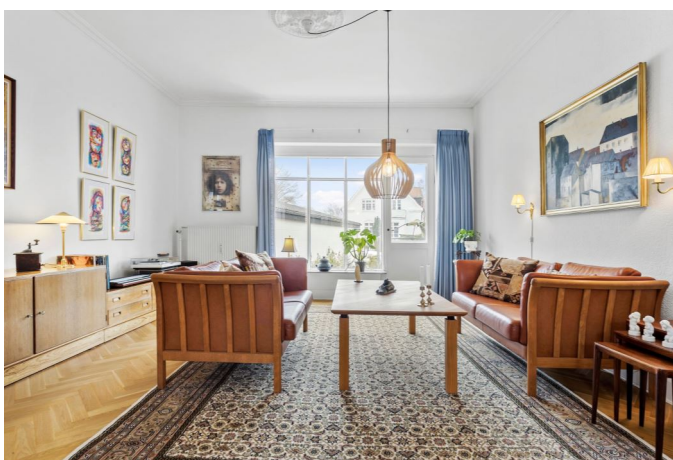
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026



Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

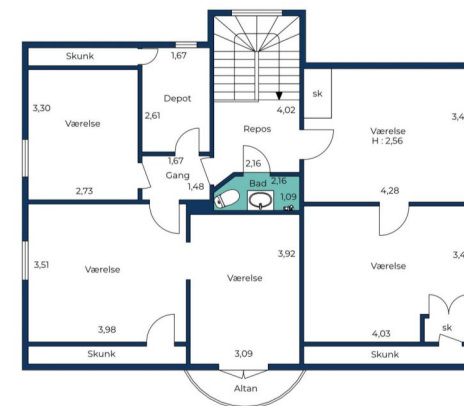
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Kælder



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

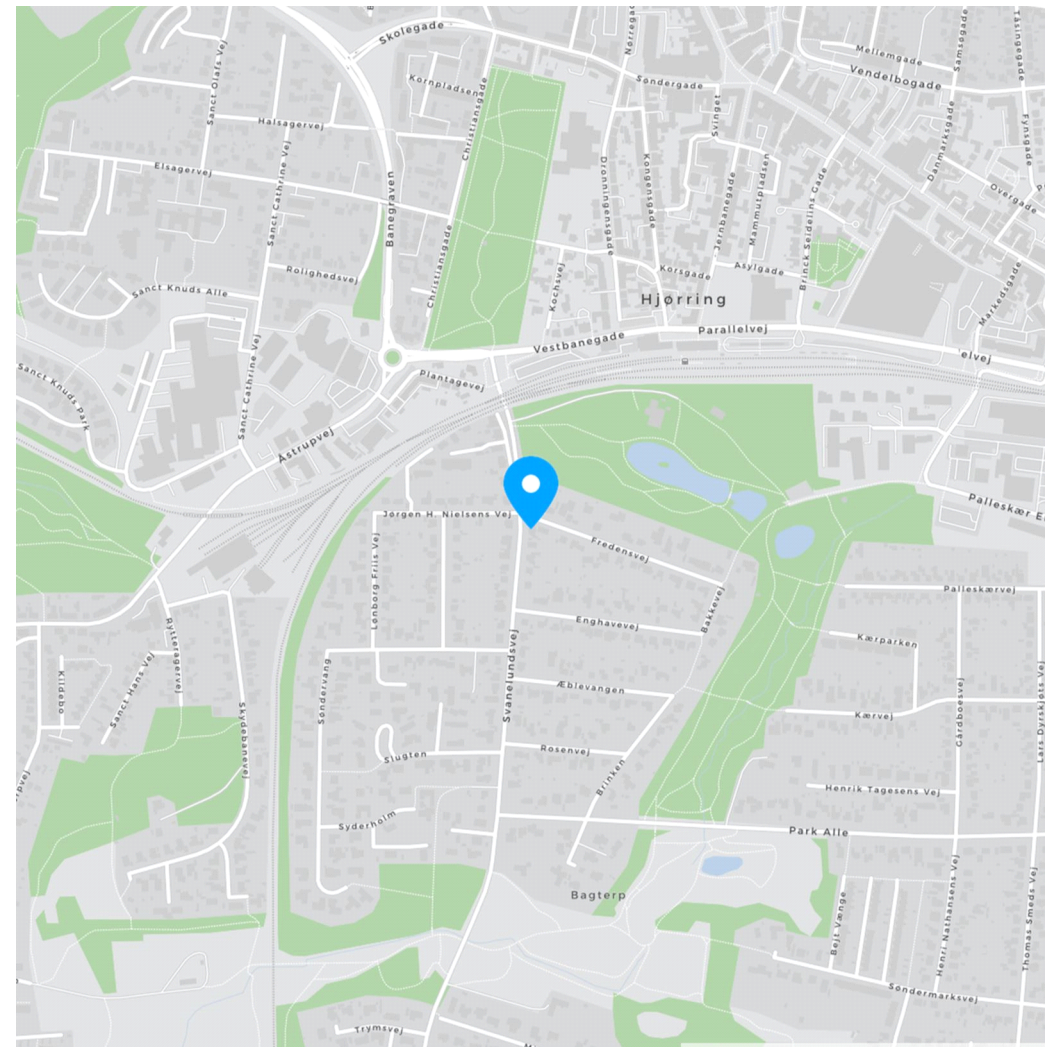
Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	31 m Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5526009
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.029.000 kr.
Grundværdi:	955.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.423.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	975 m ²
Erhvervsareal:	114 m ²
Boligareal i alt:	218 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	121 m ²
Garage:	25 m ²
Udhus:	114 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. 12.12.1905 lbnr. 588-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 12.07.1941 lbnr. 2275-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
81_I_446

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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdi 4:

Køber er bekendt med at ejendommen jf. www.kulturarv.dk har fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

-

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.582 Forbrug: 33.516,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.358	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr. 12.606	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.747
Husforsikring	kr. 5.807	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Genbrug og storaffald 2 stk.	kr. 4.530	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk.	kr. 1.063	I alt	kr.	2.329.397
Rottebekæmpelse	kr. 73	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Alm. gebyr for jordhåndtering	kr. 100			

Ejerudgift i alt 1 år

36.537

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.358 md./ 148.291 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.044 md./ 120.523 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: 31.01.2026
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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 31.01.2026

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:

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:

Amerikaner køleskan m. frys (Gorenje)
Opvaskemaskine (Bosch)
Kogeplade induktion (Brandt/Blomberg)
Indbygningsovn (Brandt/Blomberg)
Emhætte
Tørretumbler (Zanussi)
Vaskemaskine (Electrolux)

Forsikringsforhold:

Svampe-, insekt- og rådforsikringen omfatter ikke kældervinduer mod havesiden, gavlvinduer på 1. sal og loftrum, omkring skråvinduer af jern, terassedør og vinduesparti mod haveside på stueetage, trappevindue. På grund af insektangreb omfatter insektforsikringen ikke bjælkelag mellem kælder og stueplan. Forsikringen dækker ikke vand der trænger ind i bygningen på grund af utæt tagpap over entre.

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