

REAL



## Ringvejen 692, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>359</b>
Kontant	<b>2.275.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>3.488</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>17.740</b>
Byggeår	<b>1939</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **487-3696**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/hjørring](http://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: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



På landet – og samtidig tæt på byen. Her får du en naturskøn ejendom med kort afstand til både Højene Skole, indkøbsmuligheder og Hjørrings øvrige faciliteter. Ejendommen byder på hele 1,7 hektar grund med masser af plads til leg, fritidsaktiviteter og udeliv i skønne omgivelser.

Boligen rummer hele 359 m<sup>2</sup> og fremstår rummelig med mange anvendelsesmuligheder. Huset indeholder entré, lyst køkken fra 2004 af mærket Aubo samt hyggelig tv- og spisestue med udgang til terrasse og udsigt til den store grund. Derudover findes badeværelse og kontor i stueplan.

På førstesalen finder du repos, stort soveværelse med god skabsplads samt tre gode værelser med plads til både familie og gæster.

Ejendommen er desuden udvidet med endnu et entréparti, som i dag fungerer som bryggers. Rummet er stort og yderst anvendeligt med mange muligheder. Herfra er der adgang til en imponerende og lys gildesal med troldektloft og loft til kip, som giver en fantastisk rumfornemmelse. Til gildesalen hører både køkken, toiletfaciliteter, værelse samt en stor og anvendelig hems.

Til ejendommen hører også en ladebygning på 152 m<sup>2</sup> med gode opbevaringsmuligheder samt to værkstedsrum – ideelt til hobby, erhverv eller ekstra pladsbehov.

En spændende ejendom med mange kvadratmeter, naturskøn beliggenhed og kort afstand til byen – perfekt til familien, der ønsker plads både inde og ude.

Kontakt RealMæglerne Hjørring for en fremvisning på 72 119 114.

### 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: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Værelse



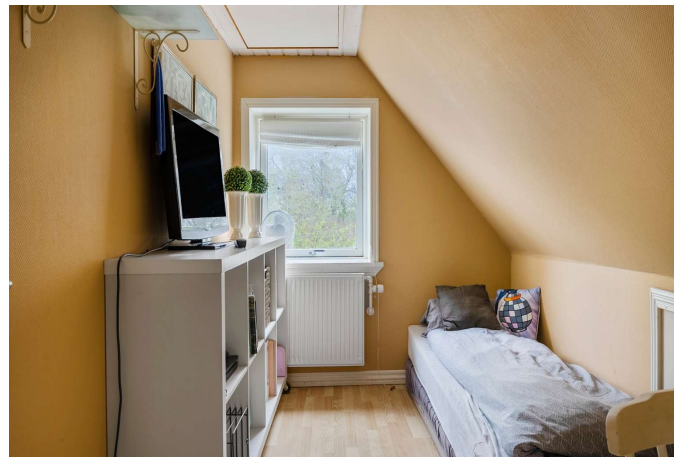
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Ejendommen



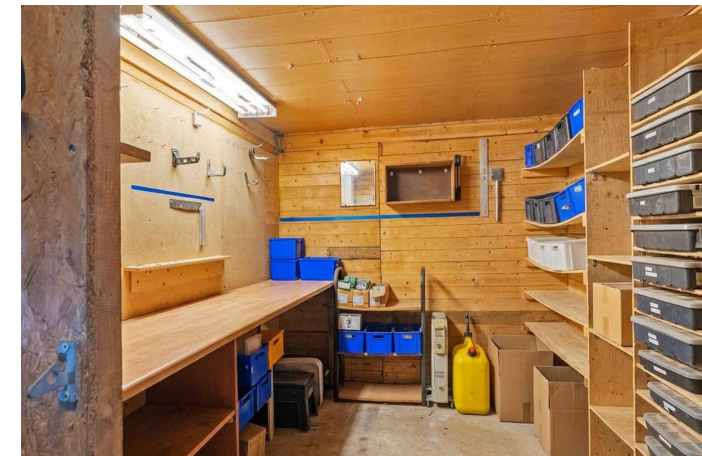
Ejendommen



Ejendommen



Værelse



Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Område



Område

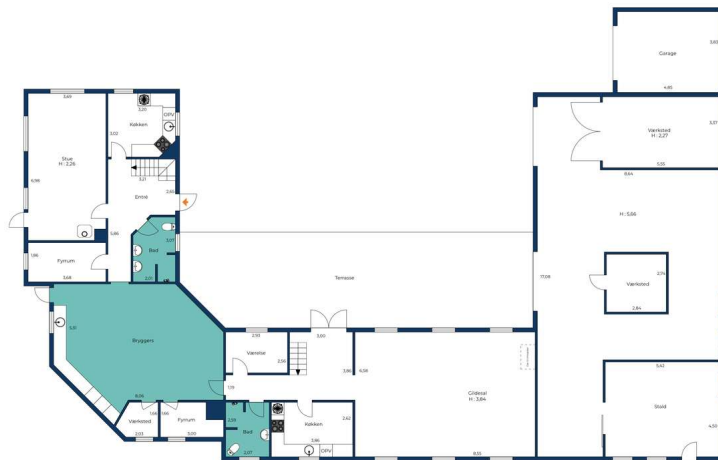


Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

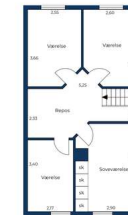
Dato: 30.06.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 5f Skibsby By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 7674827  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1939

**Arealer\*\***

Grundareal: 17.740 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 359 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 152 m<sup>2</sup>  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.829.000  
Grundværdi: 950.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.263.200  
Grundlag for grundskyld: 760.000

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.09.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Kogeplade (Keramisk ), Køle/fryseskab (Miele), Emhætte (Jacobsen), Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (AEG), Komfur (Whirlpool, Gildesal), Emhætte (Thermex, Gildesal), Opvaskemaskine (Bosch, Gildesal), Køleskab (Miele, Gildesal)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 6 Ton træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.542	Kontantpris	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	12.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.800
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	1.906	I alt	kr.	2.316.350
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	177			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	12.196			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.861			

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 12.392 md. / 148.704 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.836 md. / 118.027 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: Ringvejen 692, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 487-3696  
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 30.06.2026

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. 1.376.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 322.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa**

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.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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