

REAL



Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	218
Kontant	2.295.000	Erhverv m ²	114
Ejerudgift	3.021	Grund m ²	975
Byggeår	1908	Energimærke	

Sagsnr. **487-2271**

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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026



Beliggende på Svanelundsvej 5 i hyggelige Hjørring finder du denne karakterfulde og rummelige bolig med en attraktiv placering tæt på både natur og byliv. Få skridt fra ejendommen ligger Svanelunden – et grønt åndehul med smuk sø, hvor svaner og ænder skaber en idyllisk stemning året rundt. Herfra udspringer også Folkeparkruten, som indbyder til både gå- og løbeture i naturskønne omgivelser.

Samtidig er du i gåafstand til Hjørring Centrum med et bredt udvalg af butikker, caféer og dagligdagens nødvendigheder – en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og bekvem.

Boligen fremstår i dag som en indbydende enfamiliesvilla, men er oprindeligt opført som et dobbelthus med to separate lejligheder. Denne historie bidrager til en spændende planløsning med god plads og mange anvendelsesmuligheder fordelt over to etager samt kælder.

Indenfor bydes du velkommen i en præsentabel entré, der leder videre til boligens naturlige samlingspunkt – den imponerende spisesstue med loft til kip og et skønt lysindfald fra både gårdsplads og have. Her er der plads til både hverdag og gæster. Derudover rummer stueplan en hyggelig tv-stue samt et funktionelt HTH-køkken fra 2004. Fra baggangen er der adgang til et stort badeværelse med tilhørende walk-in samt trappe til både første sal og kælder.

På førstesalen finder du et lyst soveværelse med tilhørende gennemgangsværelse, et badeværelse med el-gulvvarme samt yderligere to gode værelser. Fra etagen er der desuden adgang til en rummelig balkon, hvor du kan nyde udelivet i rolige omgivelser.

Kælderen byder på flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – herunder vaskefaciliteter, værksted og et særligt rum med ekstra loftshøjde, som giver gode muligheder for hobby eller opbevaring.

Ejendommen fremstår med masser af sjæl og fine detaljer, der understreger boligens unikke karakter. Der må dog påregnes visse opdateringer, hvilket giver køber mulighed for at sætte sit eget præg – særligt med respekt for ejendommens bevaringsværdi.

Til boligen hører en original garage på 25 m² samt et stort udhus på hele 114 m², som tidligere har været anvendt som købmændsbutik.

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.

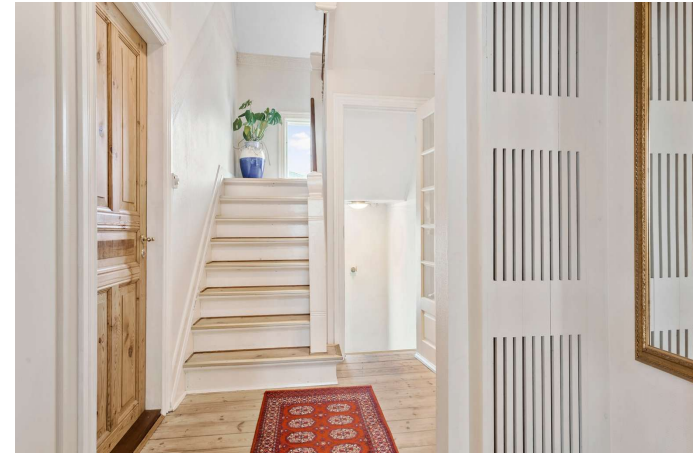
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

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

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026



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

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026

Stueplan



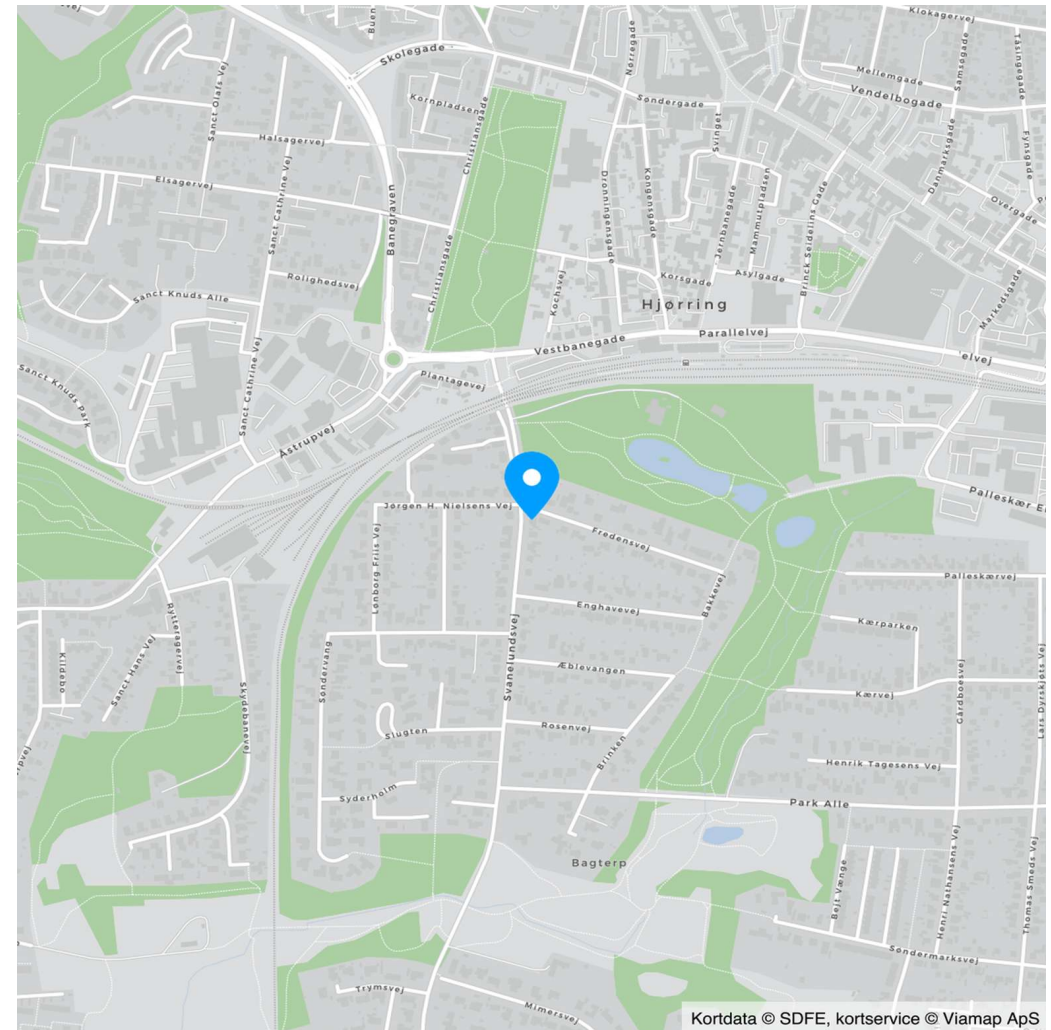
1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





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

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 31m Hjørring Markjorder
BFE-nr.: 5526009
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1908

Arealer**

Grundareal: 975 m²
Boligareal i alt: 218 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 121 m²
Erhvervsareal: 114 m²
Garage: 25 m²
Udhus: 114 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.982.000
Grundværdi: 948.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.385.600
Grundlag for grundskyld: 758.400

** 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: 12.12.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 12.07.1941 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 102-R01 - Boligområde omkring Svanelundsvej, Fredensvej, Lønborg Friis Vej m.fl., Hjørring
Lokalplan 102-L04 - Boligområde i Svanelundskvarteret, Hjørring

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.582 Forbrug: 33.516 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke

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 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.

Bevaringsværdi 4:

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



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

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.167	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	12.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Genbrug og storaffald 2 stk.	kr.	4.530	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.747
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk.	kr.	1.063	I alt	kr.	2.325.397
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Alm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	5.807			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.253			

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 12.635 md. / 151.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.029 md. / 120.345 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: 30.04.2026

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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 11.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 922.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 152.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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