

Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**218**
Kontant	**2.195.000**	Erhverv m^2	**114**
Ejerudgift	**3.021**	Grund m^2	**975**
Byggeår	**1908**		

Sagsnr. **487-2271**

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 19.11.2026



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 spisestue 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 købmandsbutik.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

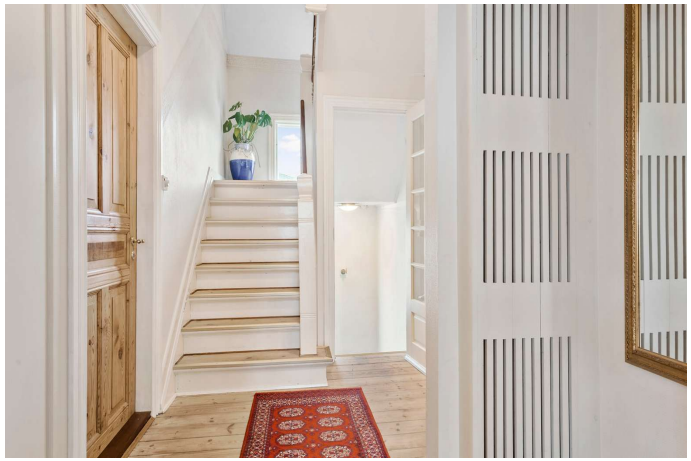
Sagsnr.: 487-2271
Ejerudgift/md.: kr. 3.021

Dato: 19.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 19.11.2026

Stueplan



1. sal

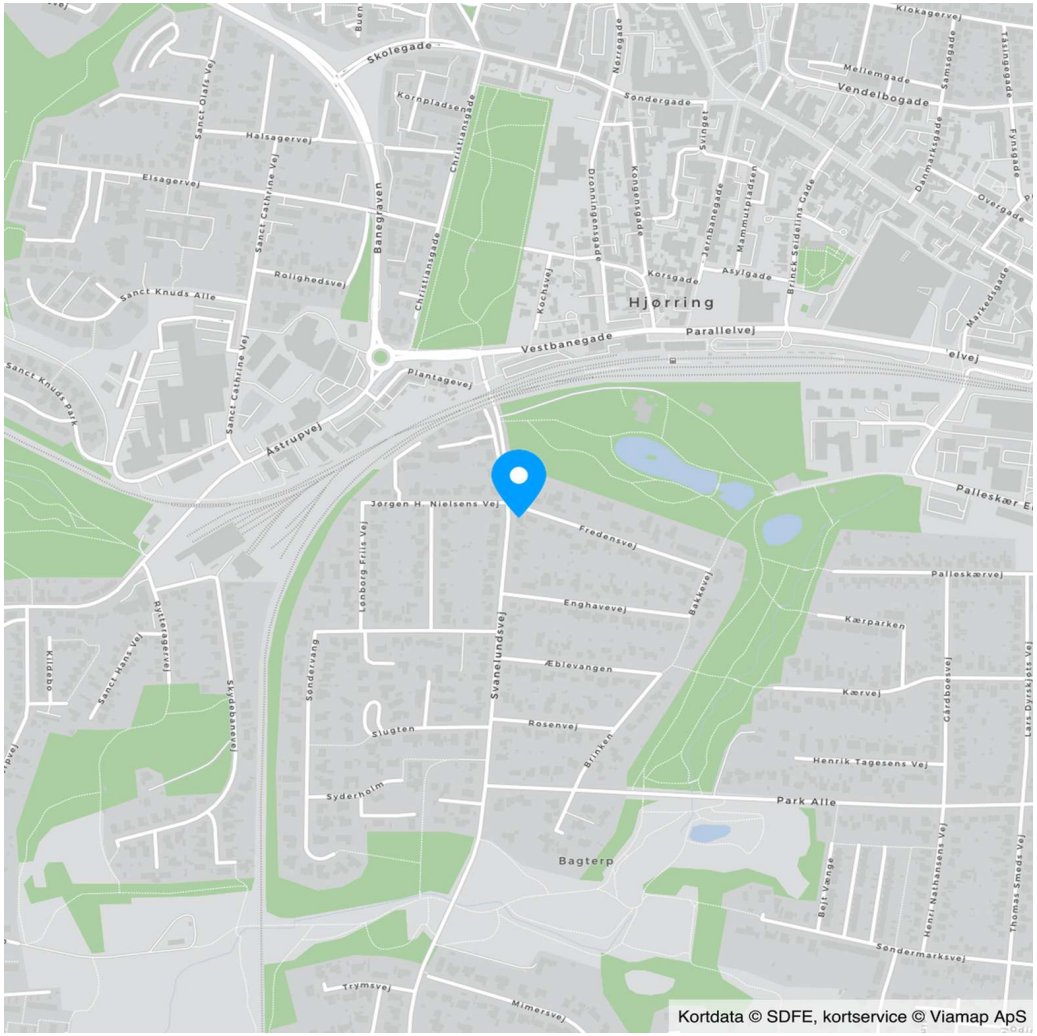


Kælder





Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 19.11.2026

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

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

Arealer**

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 19.11.2026

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 og primær 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

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

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.167
Grundskyld	kr.	12.514
Genbrug og storaffald 2 stk.	kr.	4.530
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk.	kr.	1.063
Rottebekæmpelse	kr.	73
Alm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100
Husforsikring	kr.	5.807
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.253

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.747
I alt	kr.	2.224.797

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.

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.809 md. / 117.708 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Svanelundsvej 5, 9800 Hjørring Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 487-2271 Ejerudgift/md.: kr. 3.021	Dato: 19.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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