

REAL



Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	1.095.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.204	Grund m2	732
Byggeår/ombygget	1976/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3507**

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: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Denne velholdte villa på 209 m² tilbyder en ideel ramme for familielivet med sine 7 værelser og to badeværelser. Huset er opført i 1976 og tilbygget i 1985, og fremstår i god stand og klar til indflytning.

Husets samlingssted er det store lyse køkken-alrum fra 2016, hvor der er god plads til hele familien kan samles om madlavningen, eller rundt om spisebordet. I forlængelse af køkkenet har man hyggelig stue, med udgang til terrasse.

Til huset er en god have, hvor der er mulighed for hyggelige stunder hvad enten det er til grill, eller boldspil. Der er desuden 39 kvm garage.

Åbyen er et attraktivt område i Hirtshals med grønne fællesarealer og tæt på både natur og byliv. Området er under udvikling med moderne boliger og gode transportmuligheder. I nærheden finder du daginstitutioner, skoler og indkøbsmuligheder, hvilket gør det til et ideelt valg for børnefamilier.

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: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026



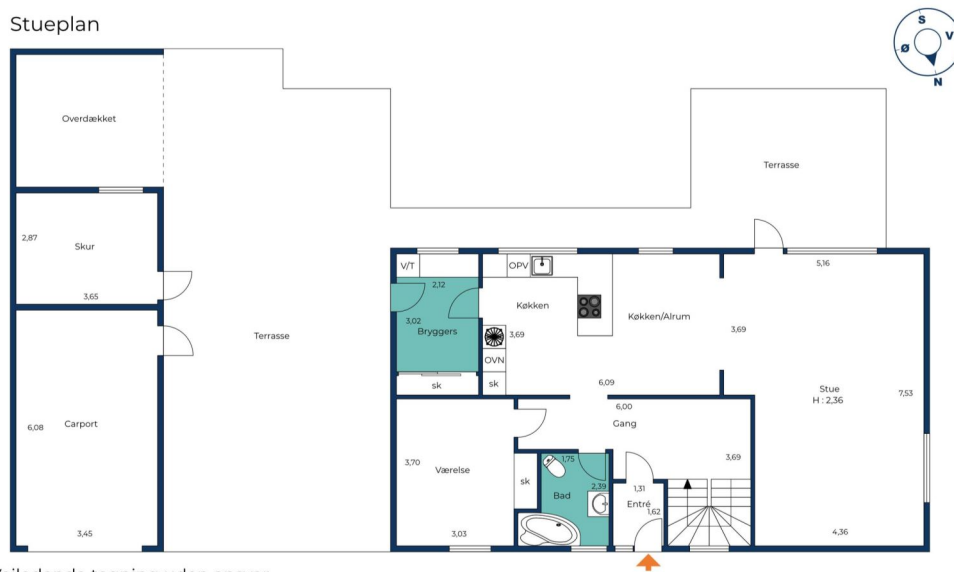


Adresse: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

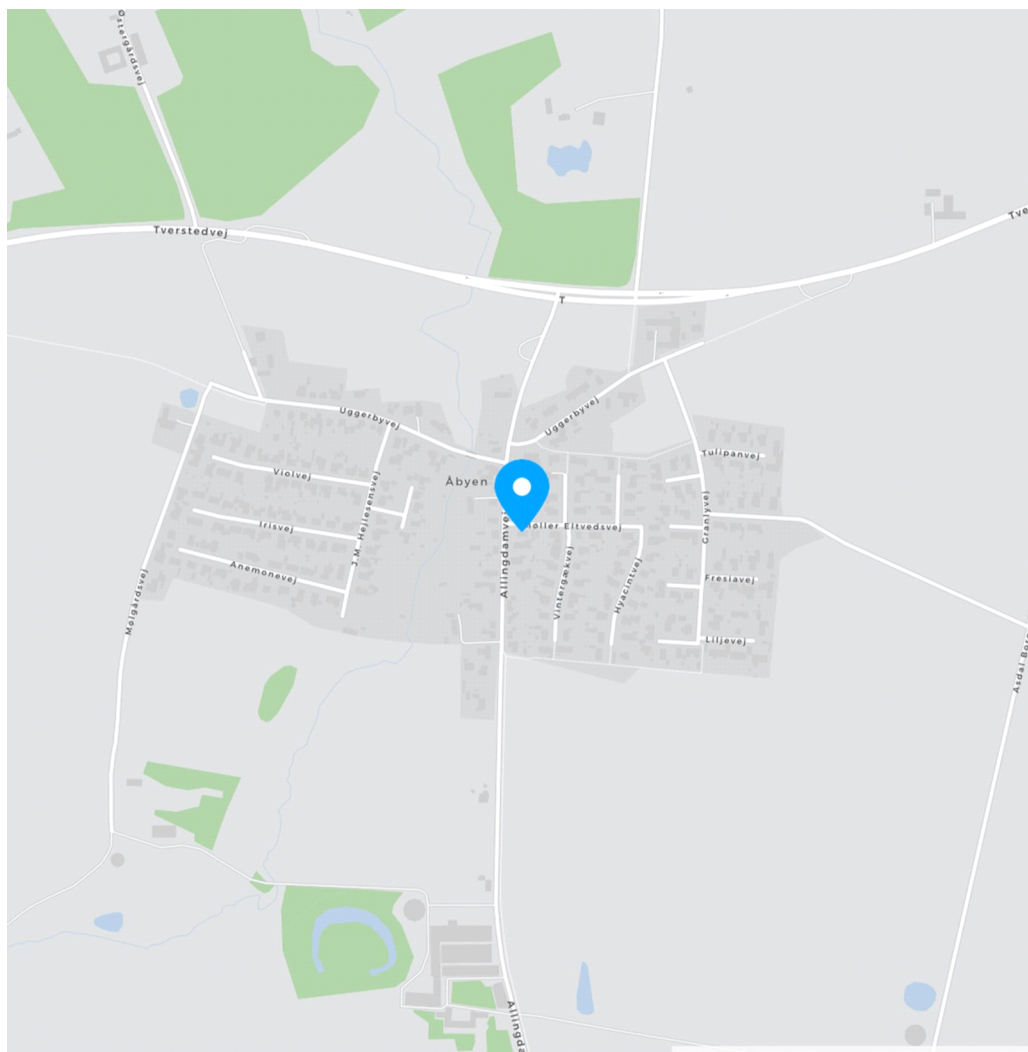
REAL



Adresse: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026



Adresse: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	47 au Asdal Hgd., Asdal
BFE-nr.:	3158294
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1976/1985

Arealer*

Grundareal:	732 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	93 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	39 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. 15.10.1973 lbnr. 24509-81 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 81_E_475
Nr. 2 lyst d. 14.06.1974 lbnr. 14352-81 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 81_E_475
Nr. 3 lyst d. 11.08.1975 lbnr. 22216-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_AJ_237

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	807.000 kr.
Grundværdi:	140.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Emhætte
Kogeplade
Opvaskemaskine
Ovn
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta 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 tilliknytning 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.

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.581 Forbrug: 1.926,00 M3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: .

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.848	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Husforsikring	kr.	7.956	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.450
Grundejerforening	kr.	1.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Røttebekæmpelse	kr.	75	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald 1 stk.	kr.	2.265			
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063	I alt	kr.	1.119.900

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

14.446

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.935 md./ 71.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.822 md./ 57.868 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: 1/8 - 1/2

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: Møller Eltvedsvej 2, Åbyen, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3507
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 03.02.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	948.000	928.902	938.602	DKK	-0,05	25.486	20,75	3,45	12.598		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen 47 E Åbyen Lisbeth Toldbod

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg