

REAL



Snerlevej 2, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.050	Grund m2	979
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3581**

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: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Snerlevej 2 i Højene – en villa med en skøn beliggenhed, hvor du både får nærheden til byens faciliteter og roen fra de naturskønne omgivelser. Her bor du i et område med kort afstand til skole, SFO og dagligvareindkøb, og med fritidstilbud i SHI-foreningen, der giver gode muligheder for sport og samvær for både børn, unge og voksne. Omgivelserne byder desuden på grønne områder, skov, hundemarker, golfbaner samt de naturskønne Hjørring og Vindstrup Bjerge – alt sammen i gåafstand fra boligen.

Villaen er opført i 1972 og rummer 132 kvadratmeter bolig fordelt på en gennemtænkt planløsning. Her finder du en entré, en fordelergang til soveværelse og to værelser – alle med indbyggede skabe. Boligens hjerte er den store, lyse vinkelstue, hvor solen strømmer ind gennem de store vinduespartier. Her er der plads til både spise- og opholdsområde, og med direkte udgang til den sydvendte terrasse forlænges sommeren nemt. På varme dage sørger en markise for sval skygge og et behageligt indeklima.

Køkkenet er oprindeligt men funktionelt og har god spiseplads tæt på spisestuen. Boligen rummer desuden både gæstetoilet og badeværelse, placeret praktisk i forhold til værelserne. I bryggerset er der plads til hverdagens gøremål, og med en indbygget garage på 23 kvadratmeter kan du gå tørskoet ind i huset via en lille overdækning. Derudover får du en carport på 34 kvadratmeter, hvoraf 14 kvadratmeter er indbygget som et praktisk udhus/skur med god plads til opbevaring.

Ejendommen ligger på en 979 kvadratmeter stor grund med plads til leg, afslapning og hyggelige uderum. Taget er udført i betontegl, boligen opvarmes med fjernvarme – og i 2015 blev der isat nye træ/alu vinduer i hele huset, hvilket både forbedrer komforten og mindsker vedligeholdelsen.

Snerlevej 2 er en ideel bolig for familien, der ønsker at bo i et roligt og trygt kvarter tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

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: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026

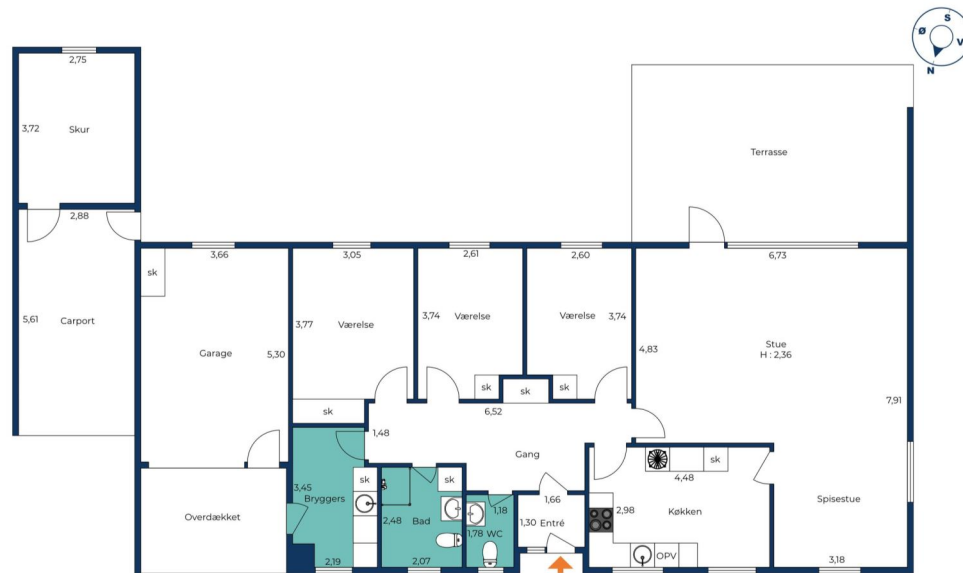




Adresse: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1 im Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 3167791
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 979 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Integreret Garage: 23 m²
Garage: 34 m²

* 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. 31.03.1965 lbnr. 3459-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv Filnavn: 81_J_48
Nr. 2 lyst d. 07.09.1965 lbnr. 9358-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv, Forprioritet Filnavn: 81_R_477
Nr. 3 lyst d. 28.04.1971 lbnr. 5407-81 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
81_J_679

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.406.000 kr.
Grundværdi: 501.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.124.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Bauknecht, Emhætte - Thermex, Komfur - Gorenje, Opvaskemaskine - Bosch, Fryser - Bosch,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026

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:

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:

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.480 Forbrug: 15.764,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.736	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.613	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Grundejerforening	kr.	200	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	1.618.517
240 L mad/restaffald	kr.	1.120	I alt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	121			

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

24.594

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/nettoydelelse 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.634 md./ 103.606 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.017 md./ 84.202 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: 22.01.2026
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: Snerlevej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3581
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 25.01.2026

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	830.404	830.404	739.455	DKK	2	23.052	19,25	3,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: MarkAgertoften Grundejerforening

Pligt til medlemskab:

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg