

REAL



Brinken 1C, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.354	Grund m ²	973
Byggeår/ombygget	1955/1967	Energimærke	+ D

Sagsnr. **487-3626**

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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026



I det velkendte og attraktive område Svanelunden udbydes denne villa med en rolig og samtidig central beliggenhed i gåafstand til grønne områder, offentlig transport og indkøbsmuligheder. Her får du en bolig med solide rammer og gode muligheder for at sætte dit eget præg.

Boligen rummer 100 m² boligareal samt en kælder på 62 m², som tilsammen giver masser af plads. Via entréen er der adgang til både stueplan og kælder. På stueplan findes et køkken, som ligger i naturlig forbindelse med en rummelig vinkelstue. Stuen er kendetegnet ved et behageligt lysindfald fra de store vinduespartier samt brændeovn, der bidrager til en hyggelig stemning.

Stueplanet indeholder desuden en fordelingsgang med adgang til badeværelse med gulvvarme samt to gode værelser, der kan anvendes til eksempelvis soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor.

Kælderen byder på endnu et badeværelse samt hele fem disponible rum, som åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Her er der god plads til hobbyrum, værksted, opbevaring, vinkælder eller viktualierum, og indretningen kan tilpasses efter behov og ønsker. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, men giver et stort og fleksibelt supplement til boligens øvrige kvadratmeter.

Huset opvarmes via fjernvarme og har tag af tagpap med lister samt zinktagrender. Grunden udgør 973 m² og rummer en lukket og ugeneret have med flere gode lækroge og terrasser, hvor udelivet kan nydes.

Til ejendommen hører desuden et udhus på 44 m², heraf en indbygget garage på 20 m², som giver ekstra plads til opbevaring og fritidsinteresser.

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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026



Køkken

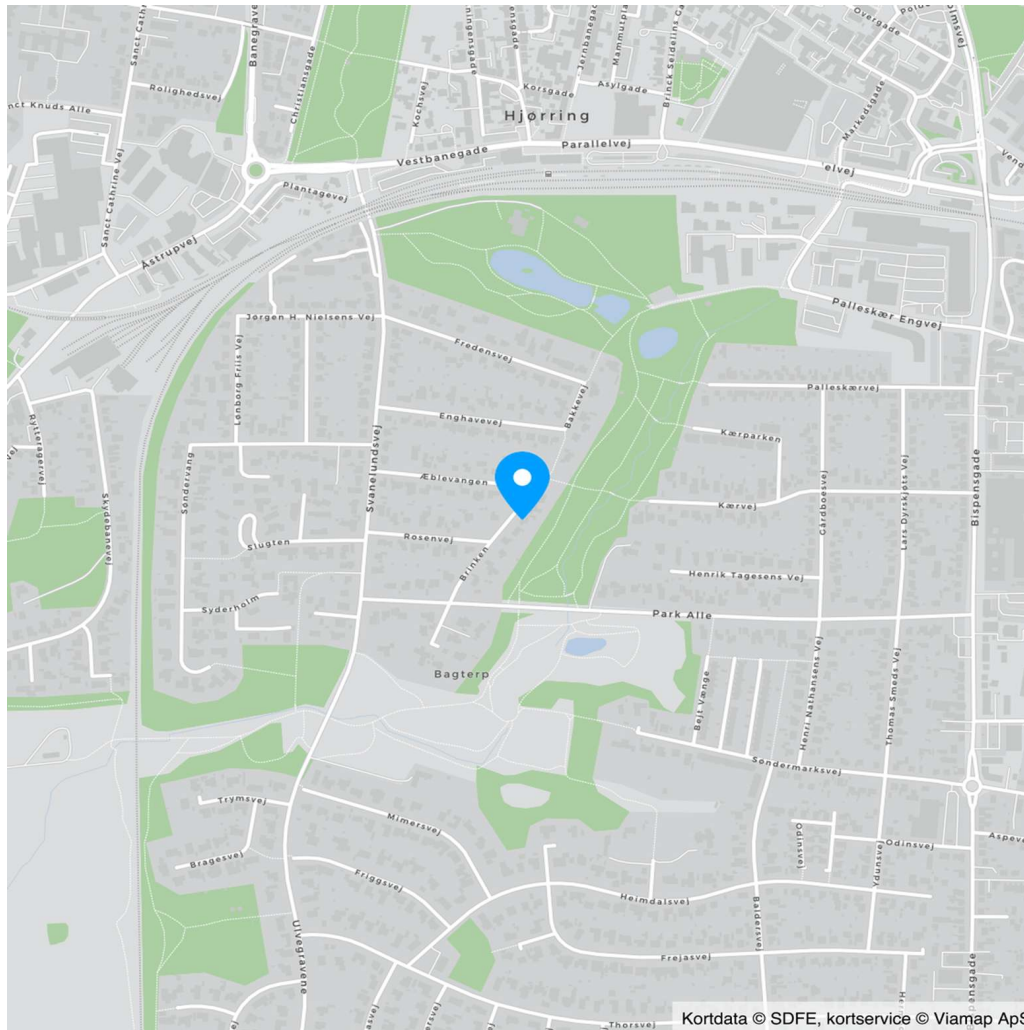




Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026





Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	32t Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5526149
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.743.000
Grundværdi:	923.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.394.400
Grundlag for grundskyld:	738.400

Arealer**

Grundareal:	973 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m ²
Udhus:	44 m ²

** 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: 15.03.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 102-R09 - Boligområde omkring Svanelundsvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram)Emhætte (Thermex)Komfur (Voss)Vaskemaskine (LG)Tørretumbler (Bosch)Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 26.360
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 + D



Adresse: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.111	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	12.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Skorstensfejning	kr.	634	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	2.015.750
240 l mad/restaffald	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	104	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.	4.711			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.244			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.638 md. / 103.656 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: Brinken 1C, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3626
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 26.06.2026

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. 1.645.000
Nr. 3: hovedstol kr. 450.000

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