

REAL



Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.813	Grund m ²	769
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3664**

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: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026



På Tusindfrydvej 2 bosætter I jer i Højene – et af Hjørrings mest attraktive og veletablerede boligområder. Her får I en rolig beliggenhed i et lukket villakvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og grønne områder ved Hjørring Bjerger og samtidig tæt ved golfbane og MTB rute.

Boligen fremstår velindrettet med en funktionel planløsning, hvor det naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, som nyder et godt lysindfald og har direkte udgang til den sydvestvendte terrasse. Her er der gode rammer for både hverdag og hyggelige sammenkomster. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et naturligt samspil mellem opholdsrum og madlavning.

Planløsningen rummer et soveværelse, samt to værelser, der giver fleksible indretningsmuligheder – uanset om behovet er hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteværelse. Hertil kommer et badeværelse, entré og et praktisk bryggers med egen indgang.

Udendørs får I flere hyggelige terrassemiljøer, hvor den sydvestvendte orientering giver gode muligheder for at nyde solen fra middag og langt ud på aftenen. Den charmerende udestue fungerer som et ekstra opholdsrum med udsigt til haven, mens carport, værksted og fritstående skur giver gode muligheder for både opbevaring og hobbyaktiviteter.

En velindrettet villa med en god planløsning, anvendelige udbygninger og en attraktiv beliggenhed – et oplagt valg for jer, der ønsker en bolig med mange anvendelsesmuligheder.

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: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026



Stue



Badeværelse



Stue

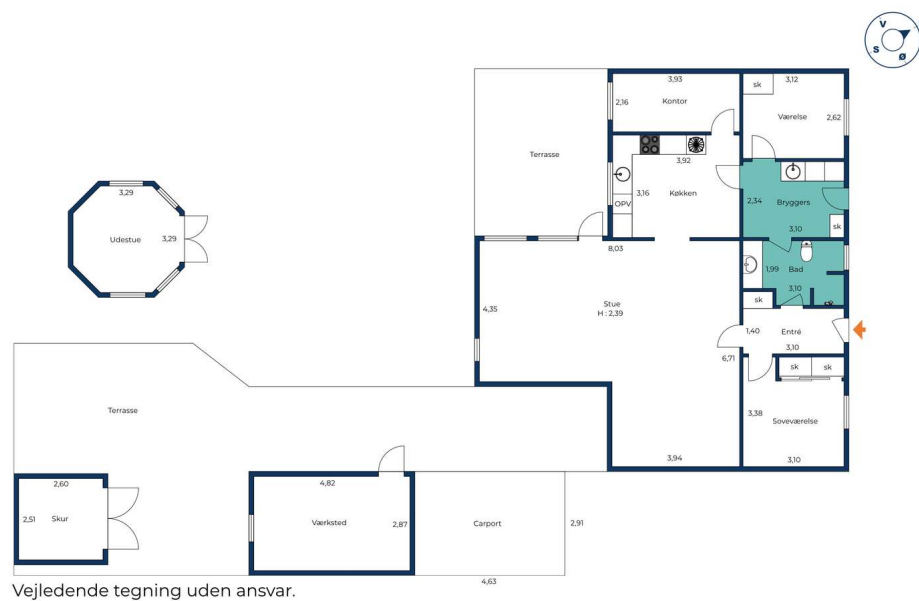


Ejendommen

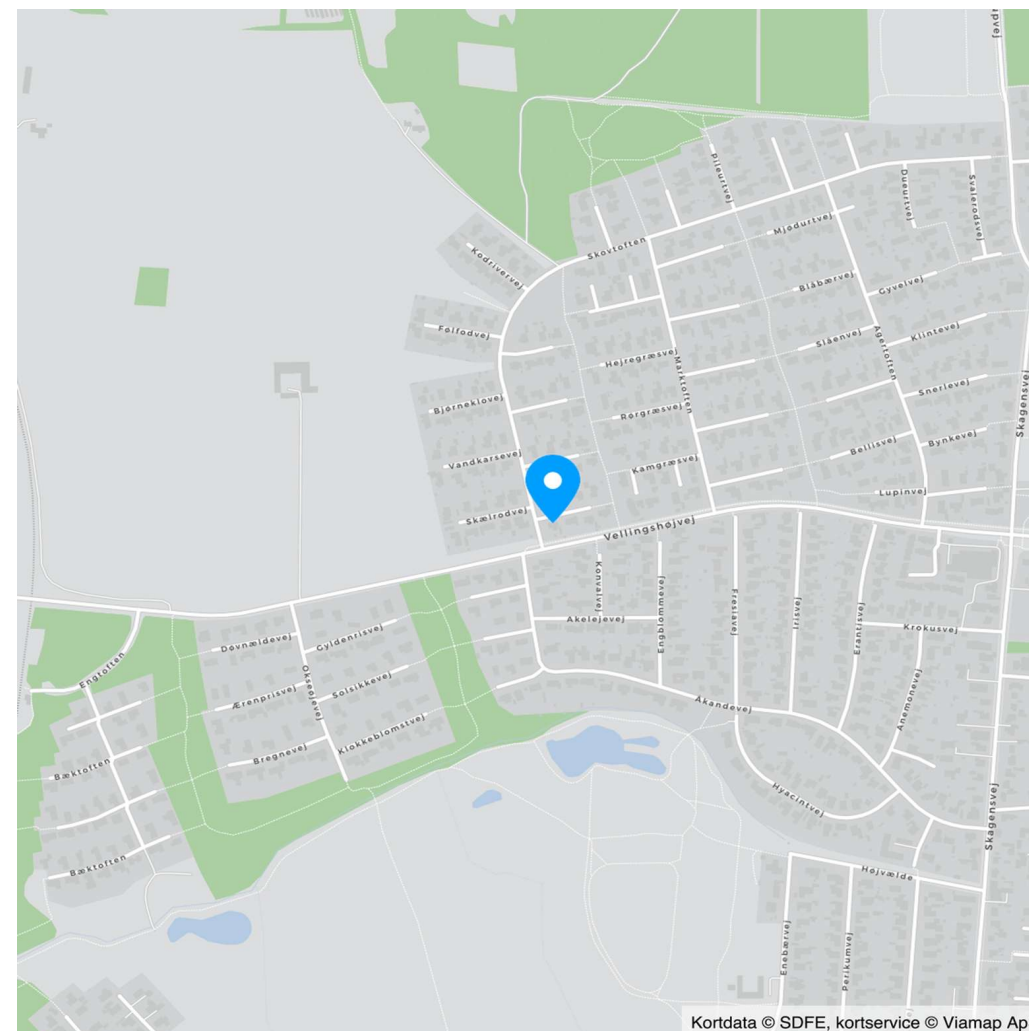
Adresse: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 7al Vellingshøj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 3168220
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 769 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.190.000
Grundværdi: 417.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 952.000
Grundlag for grundskyld: 333.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1972 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 27.01.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 15.03.1977 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning, antenneselskab mv

Planer

Kommuneplan 107-R02 - Boligområde omkring Skovtoften og Vidstrupvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Emhætte, Ovn (Electrolux), Kogeplade (Witt - Induktion), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske 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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

Salgsopstilling andre vilkår:

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.810 Forbrug: 15.085 kWh
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Køber gøres opmærksom på at der tidligst kan ske overtagelse af boligen pr. 01.03.2027.

Seperatkloakering:

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 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.

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.

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.

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 C

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.855	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Omkostninger til ev.t købers advokat , anslået	kr.	5.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	1.510.850
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	103			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	7.095			
Grundejerforening	kr.	700			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.758

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.290 md. / 99.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.579 md. / 78.951 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tusindfrydvej 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 04.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.000.000

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