



REAL

Mandalvej 14, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	1.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.009	Grund m2	1.040
Byggeår/ombygget	1965/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3526**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Mandalvej 14 finder du denne velholdte og rummelige villa, som er perfekt til familien, der ønsker en tryk og rolig hverdag i et veletableret villakvarter. Beliggenheden er ideel – tæt på Lundergaardskolen og den lokale idrætsforening LIUF, som byder på et væld af fritidsaktiviteter for både børn og voksne. Derudover er området forbundet af et veludbygget stisystem, der fører sikkert til både skole og de naturskønne omgivelser ved Sct. Knuds Kilde. Her er legekammeraterne lige i nabolaget, og rammerne for en aktiv og tryk opvækst er helt i top.

Villaen er indrettet med en rummelig entré, som åbner op til en stor og lys vinkelstue med brændeovn og direkte udgang til en sydvendt, overdækket terrasse og en dejlig, ugeneret have. Køkkenet er stort og har god spiseplads, og herfra er der adgang til et bryggers, som blev moderniseret i 2010. Bryggerset har egen udgang til endnu en have mod nordvest, der indbyder til eftermiddagshygge og leg.

I underetagen finder du et stort soveværelse, to gode værelser og et badeværelse med badekar. På førstesalen er der endnu en lys opholdsstue, to rummelige værelser og et badeværelse med sauna, som i dag anvendes som walk-in closet.

Boligen opvarmes med fjernvarme og suppleres af en carport, et stort udhus og et drivhus, som giver mulighed for både opbevaring, hobbyliv og grønne projekter i haven.

Ønsker du en fremvisning af denne skønne bolig, så kontakt RealMæglerne Hjørring på telefon 72 119 114.

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.

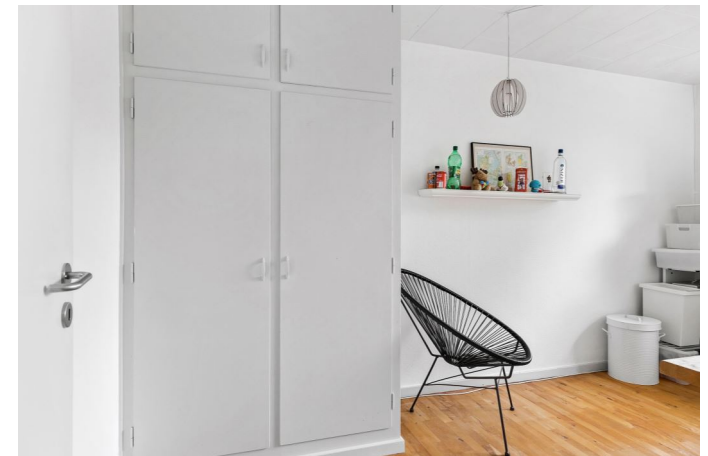
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026

Adresse: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 bk Lundergård, Skt. Hans
BFE-nr.:	3166647
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.547.000 kr.
Grundværdi:	406.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.237.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	14 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. 12.11.1959 lbnr. 10789-81 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_E_177
Nr. 2 lyst d. 12.11.1964 lbnr. 13149-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 81_C_710

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.586 Forbrug: 16.211,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers faktiske forbrug i:

2023 - Kr: 13.383,00
2022 - Kr: 10.823,00

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 D.

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:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjvand.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.

Brændeovn 1. sal.

Sælger kender ikke alderen på den i ejendommen værende brændeovn. Køber må derfor tåle, at denne måske skal udskiftes.



Adresse: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
 Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.312	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.450
Husforsikring	kr.	7.453	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening	kr.	800	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr.	609		kr.	
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt		1.824.100
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	77			

Ejerudgift i alt 1 år

24.110

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.681 md./ 116.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.868 md./ 94.419 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: 1/2 - 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: Mandalvej 14, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3526
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lundergård

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/frys (Electrolux)

Emhætte (Wasco)

Komfur (Gorenje)

Opvaskemaskine (Asko)

Vaskemaskine (Samsung)

Tørretumbler (Electrolux)

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