

REAL



## Møllevej 21, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>92</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.506</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>236</b>
Byggeår/ombygget	<b>1912/1986</b>	Energimærke	<b>B +</b>

Sagsnr. **487-3612**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://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: Møllevvej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026



På Møllevvej 21 i 9800 Hjørring finder I dette indbydende og gennemrenoverede byhus, hvor charme og moderne komfort går hånd i hånd. Her får I en bolig, der siden 2012 har gennemgået en omfattende modernisering – med blandt andet nyere tag fra 2012/2013, udskiftning af vinduer i 2013 samt pudset facade, som giver huset et stilrent og velholdt udtryk.

Boligen byder velkommen i entréen, hvor der er adgang til et pænt gæstetoilet. Herfra fordeler trappen sig til førstesalen, mens stueetagen åbner sig op med gode opholdsrum.

På 1. salen finder I et flot badeværelse med gulvvarme og rummelig bruseniche. Derudover rummer etagen et lyst soveværelse med god skabsplads samt et ekstra værelse, der oplagt kan indrettes som børneværelse, kontor eller hobbyrum – alt efter behov.

Stueetagen byder på en hyggelig stue med gode indretningsmuligheder og naturlig forbindelse til spisepladsen. Køkkenet fremstår flot og funktionelt med god bordplads og rigeligt med opbevaring. Fra stuen er der direkte udgang til den nyere udestue fra 2014, som i dag er indrettet som bryggers. Udestuen skaber en god overgang mellem inde og ude og bidrager med ekstra anvendelige kvadratmeter i hverdagen.

Udendørs venter en stor, flisebelagt gårdhave med terrassemiljø og minimal vedligeholdelse. Et par trin fører op til haven, som giver et hyggeligt og privat uderum – perfekt til både afslapning og samvær.

Her bosætter I jer centralt i Hjørring med kort afstand til byens faciliteter, indkøb, skole og offentlig transport – samtidig med at I får en totalstandsæt og indflytningsklar bolig med masser af sjæl.

Kunne dette være jeres nye hjem?

### 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: Møllevvej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026



Køkken



Stue



Stue

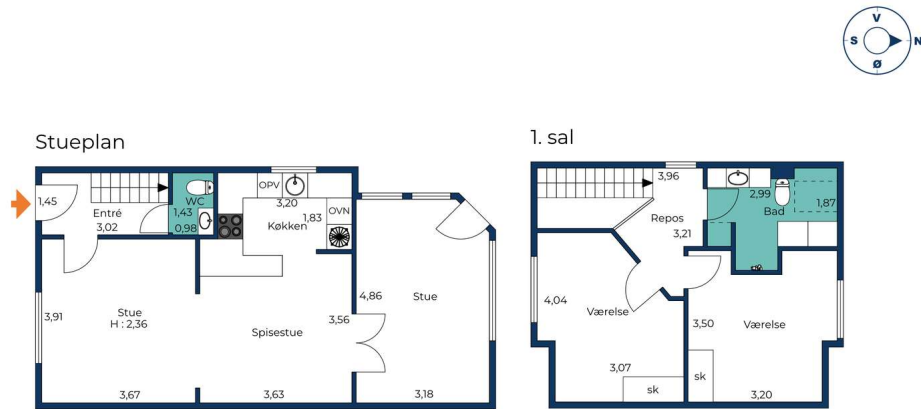


Stue

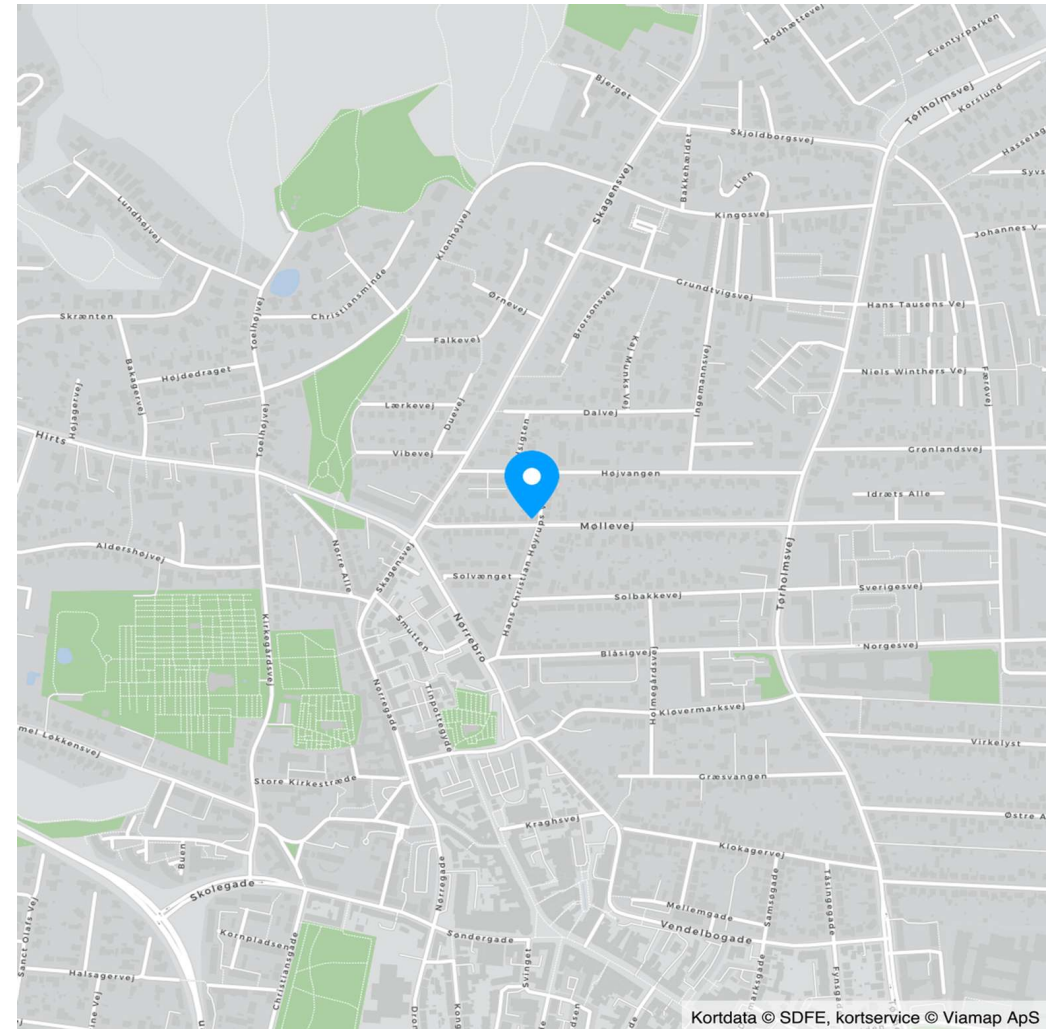
Adresse: Møllevej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Møllevej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 10an Hjørring Markjorder  
BFE-nr.: 5523215  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1912/1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.006.000  
Grundværdi: 359.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 804.800  
Grundlag for grundskyld: 287.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 236 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 92 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.02.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 2: 12.07.1941 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 101-R31 - Boligområde ved Østre Allé, Møllevej og Idræts Allé, Hjørring

Tilbehør:

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

Køle/frys - AEGEmhætte - ThermexOvn - Ingen mærkeKogeplade - SimensOpvaskemaskine - GramVaskemaskine - Simens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllevej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 tillknytning 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 forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug: 9.750 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Møllevvej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.104	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.739	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	86	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135	I alt	kr.	1.311.550
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	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.		
Genbrug & storaffald	kr.	2.380			
Husforsikring	kr.	5.504			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.068			

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.687 md. / 68.249 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: 30.04.2026

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: Møllevvej 21, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3612  
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 29.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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