



REAL

Grønningen 12, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.659	Grund m2	700
Byggear/ombygget	1955/1973	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3494**

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: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Grønningen 12, 9800 Hjørring – en centralt beliggende bolig med kort afstand til indkøb, skole, pasningsordninger, samt byens pulserende liv.

Huset er rummeligt og velindrettet med et samlet boligareal på 134 kvadratmeter. Når man træder ind i den lyse entre, kan man gå til højre og ind til husets funktionelle køkken med en hyggelig spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til to værelser. Går man til venstre fra entreen og et par trin op, kommer man til et rummeligt soveværelse og et stort badeværelse.

Hjemmets hjerterum er den store spisestue/stue, der har en åben og lys atmosfære. Herfra er der udgang til en skøn udestue, som forlænger de lyse timer og giver direkte adgang til den store sydvendte terrasse. Terrassen er ideel til hyggelige grillaftener og afslapning i solen.

Udendørs byder ejendommen på en 19 kvadratmeter stor garage og en dejlig indhegnet grund. Her er masser af plads til både leg og haveprojekter.

Derudover er der en 36 kvm kælder med bryggers og værksted/disponibelt rum.

Alt i alt er Grønningen 12 en ideel bolig for familien, der ønsker rummelige og funktionelle rammer i rolige omgivelser tæt på hverdagens bekvemmeligheder.

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.

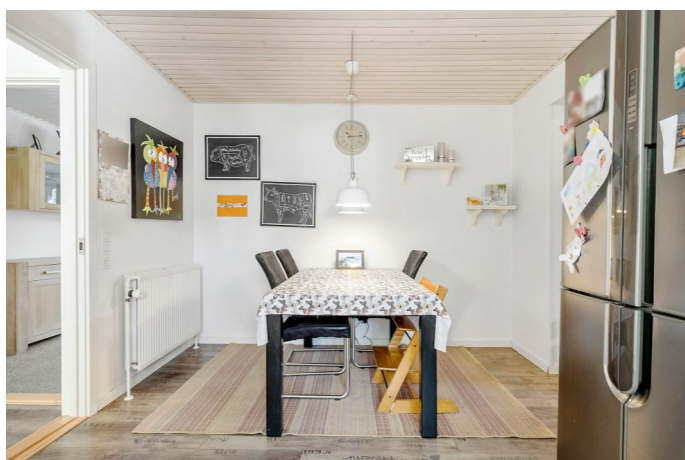
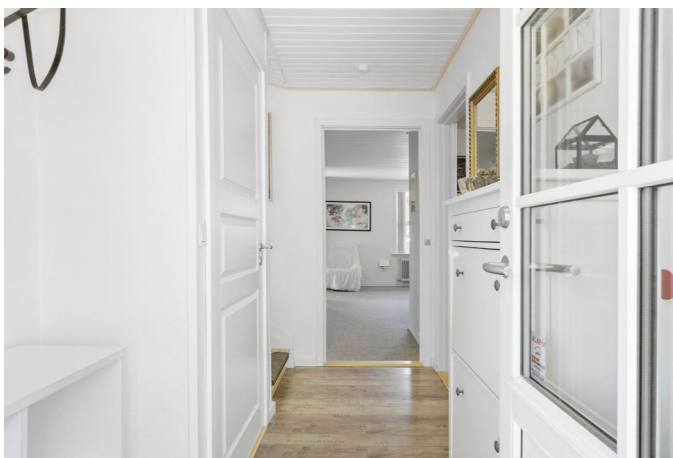
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

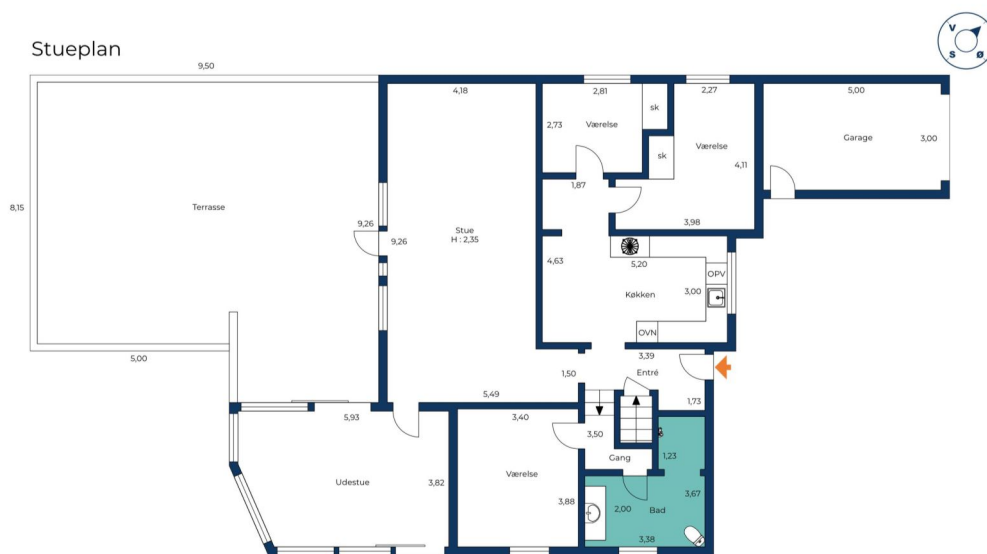
Dato: 13.12.2025



Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



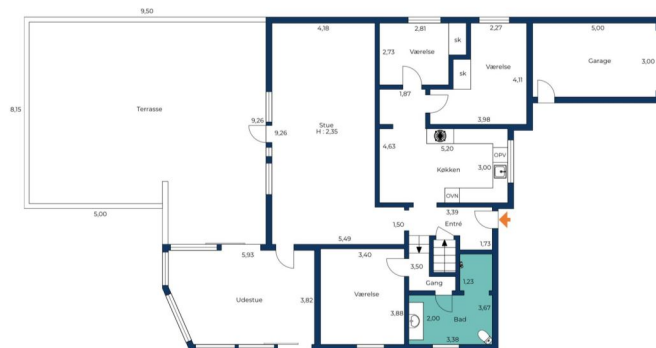
Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

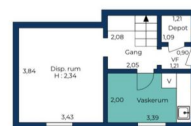
Dato: 13.12.2025

Stueplan

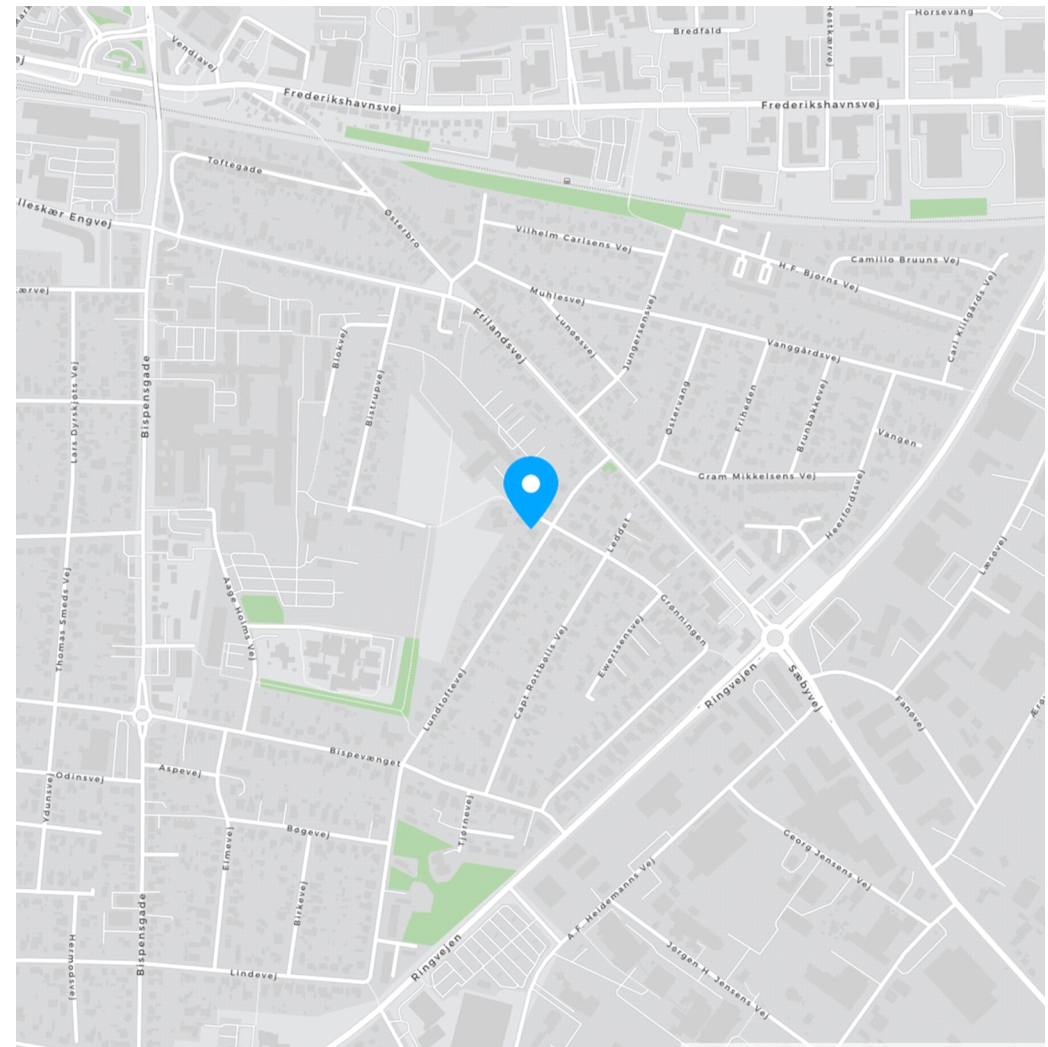


Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



REAL





Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	25 dø Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5525268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.336.000 kr.
Grundværdi:	475.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	36 m ²
Garage:	19 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. 29.08.1953 lbnr. 5424-81 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
81_A_314

Nr. 2 lyst d. 02.03.1954 lbnr. 1248-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens)
Kogeplade - induktion (Gorenje)
Emhætte (Gorenje)
Ovn (Gorenje)
Køle/frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.717 Forbrug: 17.361,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

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.

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



Adresse: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	6.270	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	4.058	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l restaffald 14 dages tømning helårs 1 stk	kr.	1.470	I alt	kr.	1.266.100
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	50	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

19.907

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 6.756 md./ 81.078 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.363 md./ 64.361 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% 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: 13.12.2025
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: Grønningen 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 487-3494
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 13.12.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	883.095	883.095	722.369	DKK	1,5	50.888	24,75	4,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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