

REAL



Thorsvej 21, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.389	Grund m2	792
Byggeår/ombygget	1946/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3416**

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: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Thorsvej 21, 9800 Hjørring – en charmerende 1-plans villa beliggende i det skønne Gudekvarter. Her er man i kort afstand til både indkøb, skole, pasningsordninger og gode naturområder.

Villaen byder på 129 kvm i ét plan, ideel for børnefamilien, parret eller dig, der ønsker god plads og en hyggelig ramme om hverdagen.

Det første skridt ind i boligen er gennem den lyse udestue, som giver massere plads til opbevaring af sko, overtøj mm. Fra udestuen træder man ind i en fordelingsgang, der leder til to af husets værelser, et badeværelse med gulvvarme, samt et funktionelt bryggers med massere opbevaringsplads.

Går man videre ind, kommer man ind til et praktisk køkken med integreret spiseplads og en rummelig stue og spisestue. Herfra er der adgang til husets soveværelse.

Ejendommen er løbende renoveret, hvor blandt andet vinduerne løbende er skiftet fra 2010 og frem (med undtagelse af udestuen), lofter og gulve er skiftet i 2010, og taget er malet i 2024.

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.

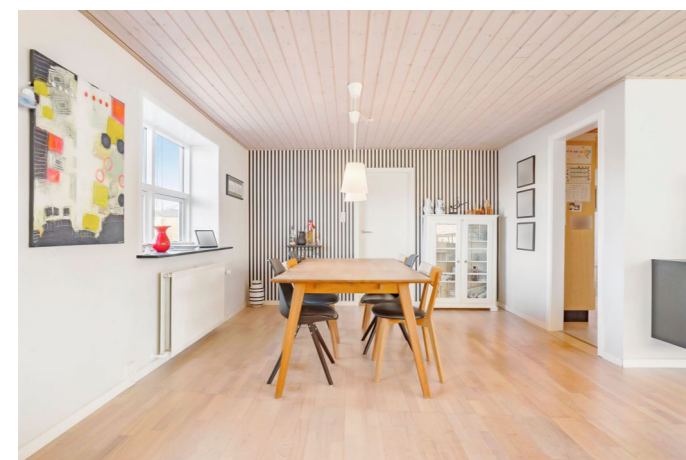
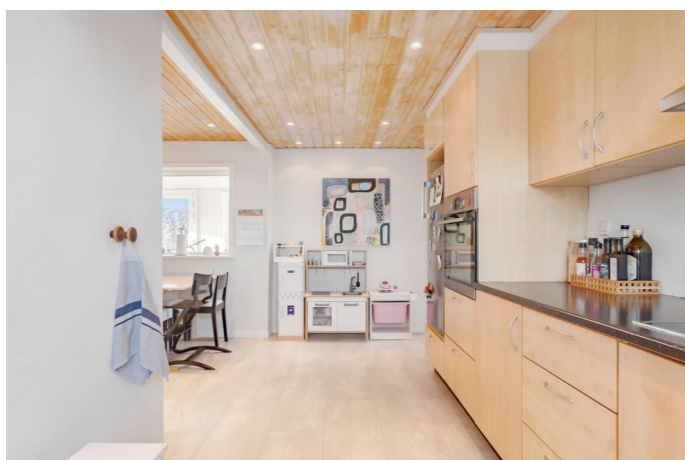
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026



Adresse: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

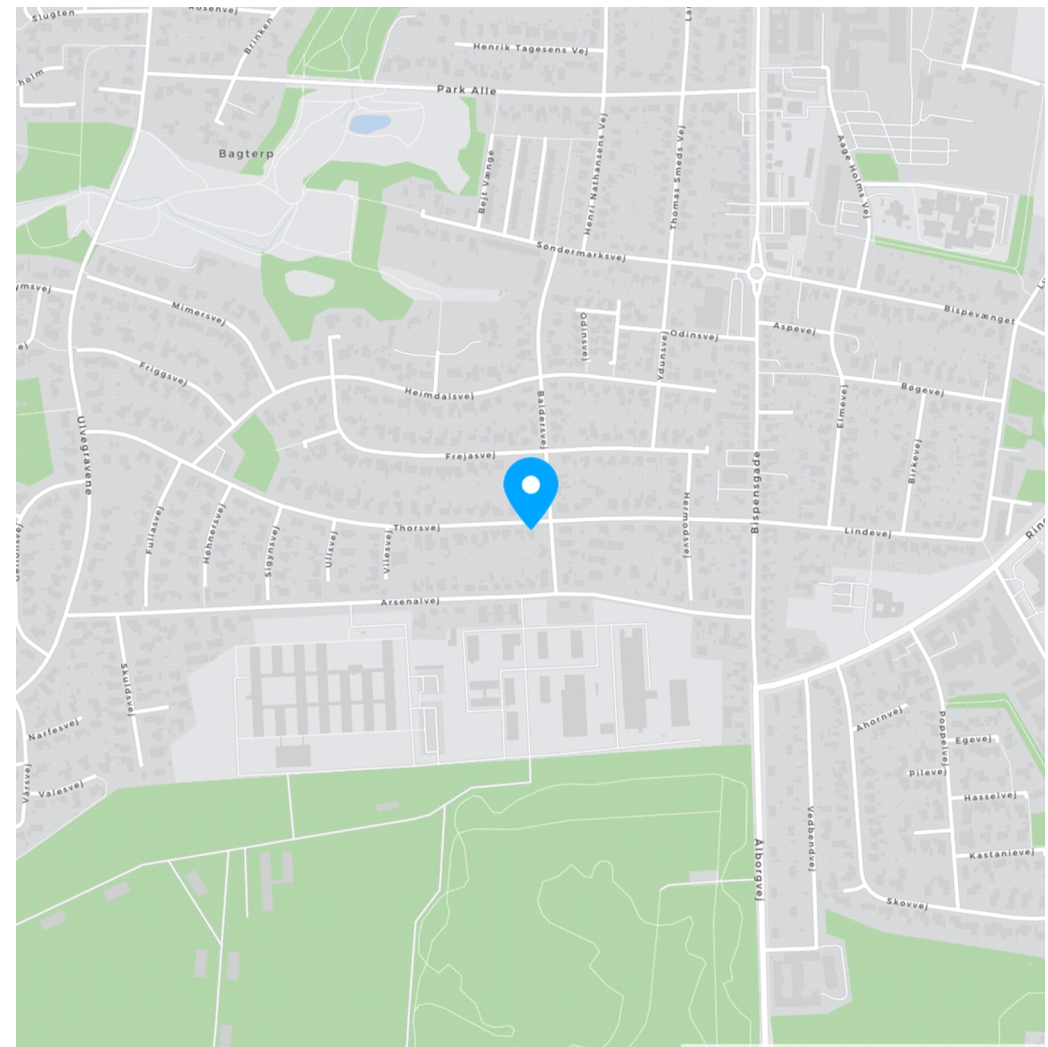
Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	6 æ Bagterp By, Skt. Hans
BFE-nr.:	3165509
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1946/1976

Arealer*

Grundareal:	792 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	8 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. 10.11.1943 lbnr. 3901-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_E_232
Nr. 2 lyst d. 04.12.1956 lbnr. 7931-81 Tillægstekst Dok om brønd mv Filnavn:
81_U_483
Nr. 3 lyst d. 28.06.1977 lbnr. 19336-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Også
tinglyst med løbenr. 19330 på en del af strækningen. Filnavn: 81_B_300

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	993.000 kr.
Grundværdi:	319.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	794.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.328 Forbrug: 19.480,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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:

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.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk



Adresse: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.051	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	4.211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.030	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063		kr.	
Gebyr Rottebekæmpelse	kr.	45	I alt	kr.	1.115.200
			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 16.665

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.948 md./ 71.380 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.834 md./ 58.004 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: 28.01.2026
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: Thorsvej 21, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-3416
Ejerudgift/md.: kr. 1.389

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	766.127	802.009	803.697	DKK	3,88	54.073	24,50	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Emhætte
Opvaskemaskine (Gram)
Køgeplade
Ovn
Køleskab

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