

REAL



Kingosvej 30, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	1.925.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.877	Grund m2	986
Byggeår/ombygget	1953/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3528**

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: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kingosvej 30 – en moderne og velholdt 1-plans villa, perfekt til familien, der ønsker god plads både inde og ude. Huset ligger i et roligt og attraktivt kvarter i Hjørring og byder på en gennemtænkt planløsning med lyse og indbydende rum, samt en stor, lukket have med masser af muligheder.

Boligen rummer 157 kvm og har i 2022 gennemgået en omfattende renovering indvendig med nye gulve og lofter i store dele af huset og udestuen, samt nyt stilrent køkken og bryggers fra Kvik.

Boligens hjerterum er det store køkken-alrum med plads til den store familie og med et hyggeligt sofaområde. Fortsætter man gennem huset er der adgang til en skøn udestue/multirum med gulvvarme, som blev tilbygget i 2005. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse, hvor sommeren kan nydes i fulde drag – uanset vejret.

Derudover indeholder boligen et soveværelse og to gode værelser – ideelt til børn, kontor eller hobbyrum. Der er både et funktionelt badeværelse og et gæstetoilet, begge med gulvvarme, samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads.

Udvendig er ejendommen også løbende vedligeholdt. I 2016 blev taget på både huset, udestuen og garagen udskiftet, ligesom gavlbeklædningen på garagen og vindskederne på både hus og garage blev fornyet.

Grunden er på hele 986 kvm og rummer en dejlig, lukket have med god plads til leg, boldspil, bålhygge eller grønne projekter. Her er virkelig rum til at nyde livet – både for børn og voksne.

Til ejendommen hører desuden en 38 kvm garage med plads til bil eller opbevaring.

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.

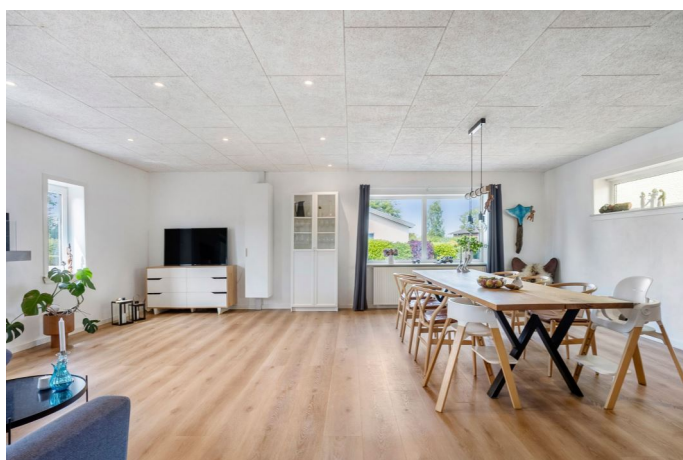
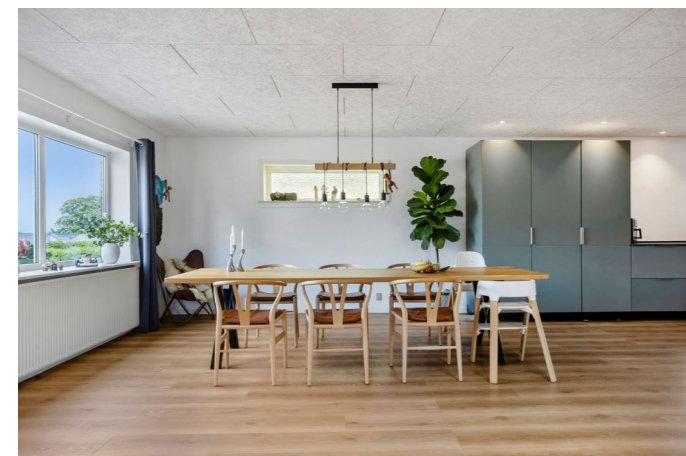
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025



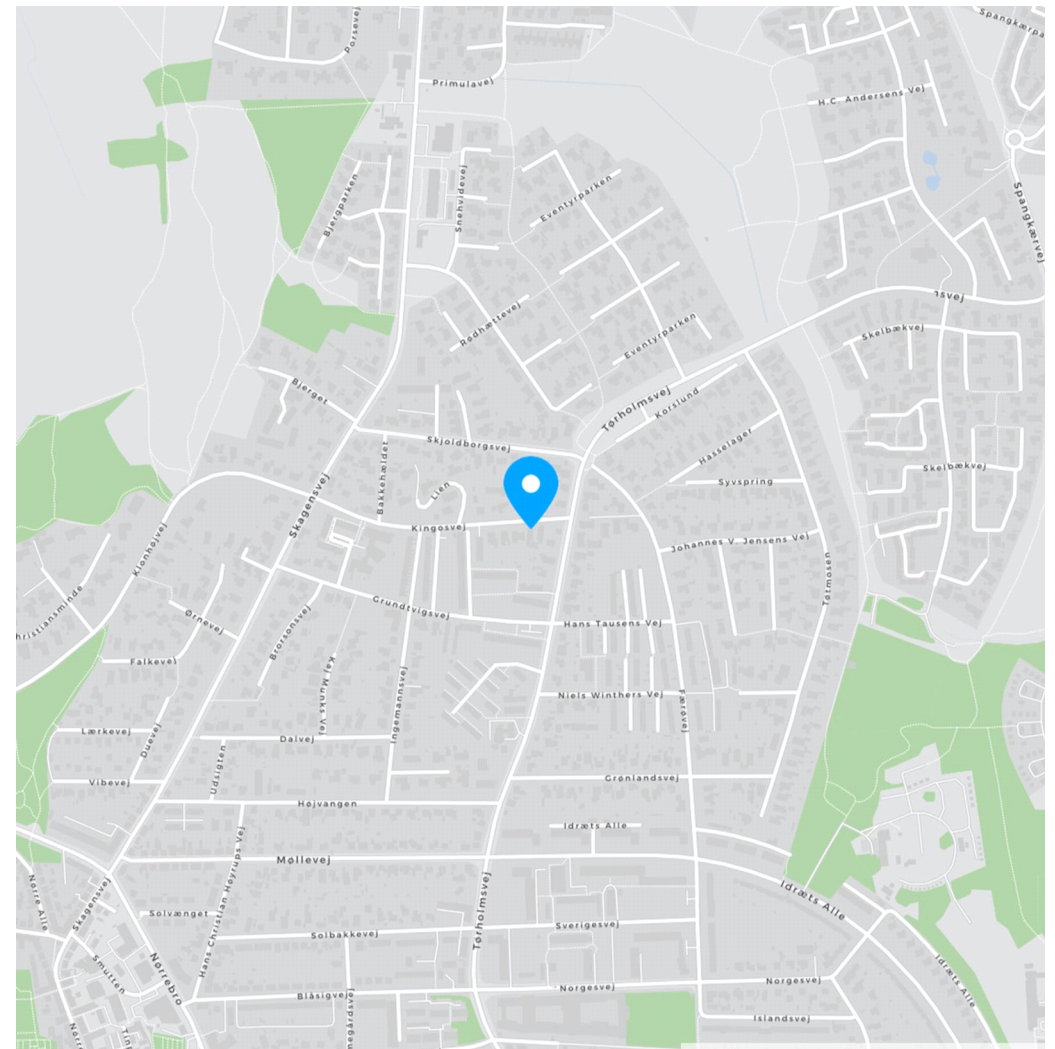
Adresse: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025



REAL





Adresse: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	15 fz Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523994
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1953/2005

Arealer*

Grundareal:	986 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	38 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. 16.03.1886 lbnr. 905281-81 Tillægstekst Dok om til at tage vand mv
Nr. 2 lyst d. 16.03.1886 lbnr. 905282-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ret til at
tage vand mv
Nr. 3 lyst d. 18.03.1991 lbnr. 4779-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse mv ER
FUNDET

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.532.000 kr.
Grundværdi:	464.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.225.600 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: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 20.020,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.925.000
Grundskyld	kr.	6.125	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	6.563	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.450
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120		kr.	
Geby rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	1.951.950
			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

22.524

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.416 md./ 124.995 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.270 md./ 99.240 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: 26.12.2025
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: Kingosvej 30, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 487-3528
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 26.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køleskab (Vestfrost)
Opvaskemaskine (Gram)
Ovn (Samsung)
Ovn (Samsung)
Integreret skabsfryser
Kogeplade (Gorenje)
Emhætte

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