

REAL



H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.916	Grund m2	788
Byggeår	2000	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2199**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til H.C. Andersens Vej 193 – en indflytningsklar villa i ét plan, beliggende i et roligt og familievenligt område med kort afstand til skole, indkøb og fritidsaktiviteter via godt stisystem.

Huset er opført i år 2000 og gennemgik i perioden 2020-2022 en omfattende renovering med blandt andet nye gulve, lofter, badeværelser og et stilrent Kvik køkken. Der er gulvarme i hele boligen.

Indretningen er både praktisk og indbydende:

- Bryggers med plads til vaskefaciliteter
- To gode værelser
- Forældreafdeling med eget badeværelse
- Lyst og moderne køkken alrum i åben forbindelse med stue.

Fra køkkenet er der direkte udgang til en skøn, solrig terrasse

Udenfor venter en ugeneret og velanlagt have med pavillon – et perfekt uderum til afslapning og samvær i private omgivelser. Dertil kommer en rummelig carport samt et isoleret udhus, som i dag benyttes som værksted.

En bolig med en god indretning, hvor der er kræset for detaljerne både ude og inde – perfekt til jer, der søger noget, der er lige til at flytte ind i.

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.

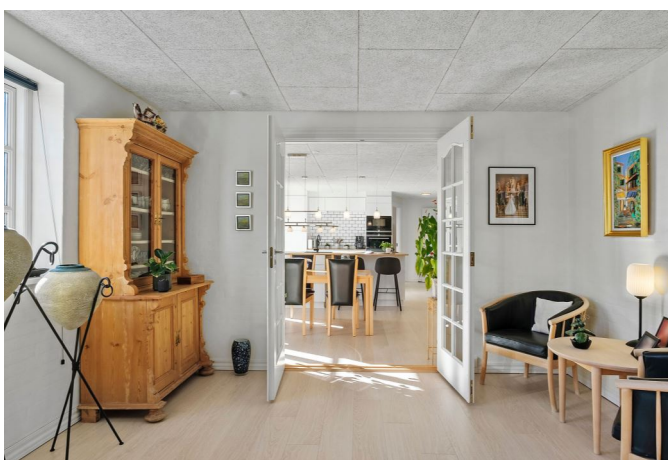
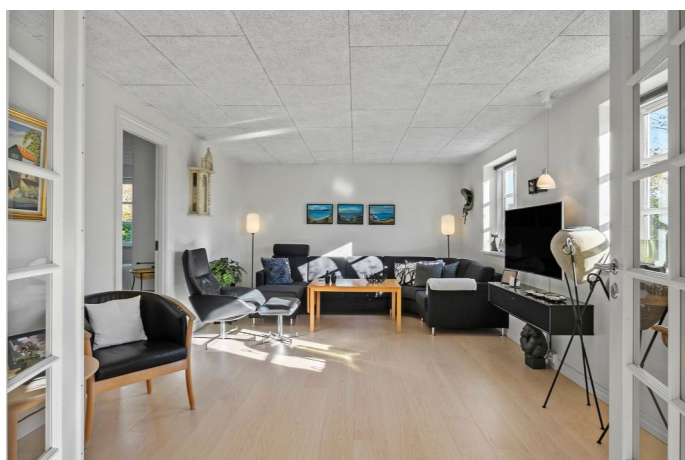
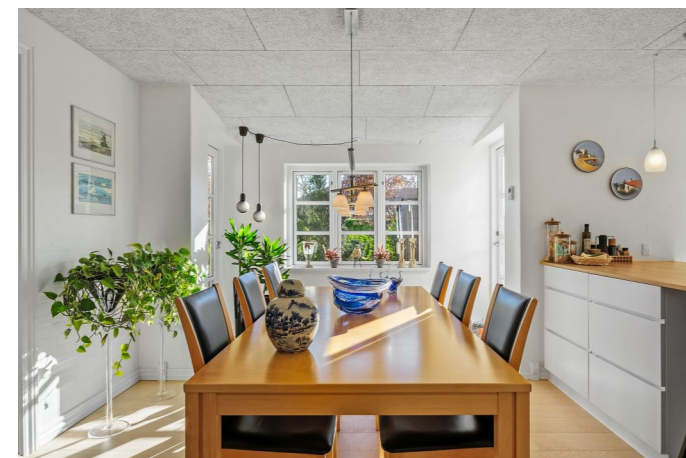
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025



Adresse: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

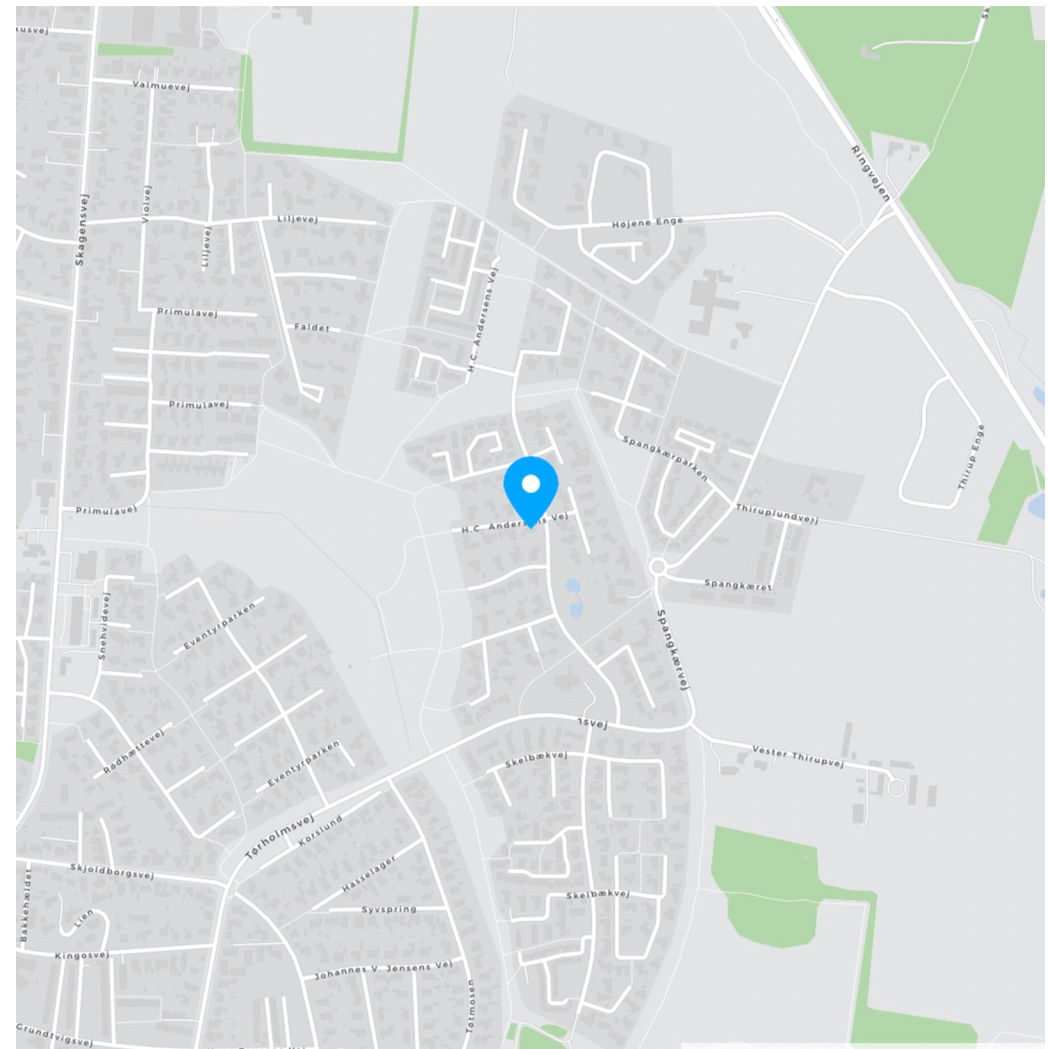
Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 fi V. Tirup By, Skt. Olai
BFE-nr.:	8199701
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.008.000 kr.
Grundværdi:	599.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.606.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 m ²
Udhus:	7 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. 12.10.1998 lbnr. 40198-81-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, Filnavn: 81_E_333

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: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.448 Forbrug: 12.035,00 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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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:

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: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr. 6.931	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr. 4.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr. 1.120	I alt	kr.	2.323.815
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 75			
Grundejerforening	kr. 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

22.987

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.423 md./ 149.073 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.862 md./ 118.350 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: H C Andersens Vej 193, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-2199
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 14.12.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.805.818	1.805.818	1.804.249	DKK	4	120.896	28,50	4,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen H.C. Andersens Vej og Spangkærparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Microovn - Siemens

Emhætte - Siemens

Induktionskogeplade - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Køleskab - Siemens

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