

REAL



Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.902		
Byggeår/ombygget	1858/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **487-2280**

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: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Knuth Beckers Plads 2 – en charmerende og stilfuld ejerlejlighed på hele 115 m², centralt beliggende i hjertet af Hjørring. Her bor du kun 2 minutters gang fra den ikoniske Springvandspladsen, byens absolutte midtpunkt, hvor du er omgivet af byens bedste caféer, restauranter, shopping muligheder i Metropol og kulturelle oplevelser på Vendsyssel Teater.

Lejligheden har egen indgang med privat trappeopgang og repos, der giver en fornemmelse af privatliv og eksklusivitet. Boligen byder på en rummelig entré, et lækker badeværelse og et moderne køkken – begge dele renoveret i 2018 med stilrene materialer og gode detaljer.

Stuen er lejlighedens absolutte hjerte – herskabelig med flotte detaljer og en fantastisk udsigt ned over Søndergade og hen mod Springvandspladsen. De store vinduespartier, som ligeledes blev udskiftet i 2018, sikrer et dejligt lysindfald og en fornemmelse af rummelighed.

Planløsningen rummer desuden et stort soveværelse samt et ekstra værelse, som med fordel kan benyttes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse – alt efter behov.

Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening med sund økonomi og en velfungerende drift, hvilket giver både tryghed og stabilitet for dig som ejer.

Beliggenheden kombinerer byliv og natur på fineste vis. Med få minutters gang til de skønne byparker Christiansgave og Svanelunden har du altid grønne åndehuller lige ved hånden.

Denne lejlighed er perfekt til forældreklub eller familien, der ønsker at bo centralt med adgang til alt, hvad Hjørring har at byde på – i en bolig med både sjæl, stil og moderne komfort.

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: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026



Adresse: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

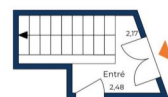
Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026

Stueplan



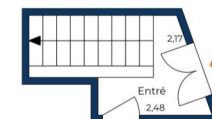
Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 26 Hjørring Bygrunde
BFE-nr.: 403797
Ejl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Offentlig
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1858/1979

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 162 m²
- heraf boligareal: 115 m²
- heraf areal til andet: 47 m²
BBR-boligareal: 115 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.690.000 kr.
Grundværdi: 647.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.352.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 906488-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1978 lbnr. 29608-81 Tillægstekst Lokalplan, Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv Filnavn: 81_A_85
Nr. 3 lyst d. 04.01.1980 lbnr. 463-81 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening
Nr. 4 lyst d. 11.04.1988 lbnr. 7707-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Tilbehør:

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

Ovn
Kogeplade
Emhætte
Køle/frys
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Energimærket er udregnet ud fra hele bygningen.

Varmeudgiften er ANSLÅET - Da et egentligt retvisende varmeforbrug ikke kan fremskaffes.

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:

Oplysninger til køber:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hvjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.895	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.023	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Ejerforening	kr.	10.432	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	1.208.050
Rottebekæmpelse	kr.	93			

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

22.822

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.480 md./ 77.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.266 md./ 63.192 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: 29.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Knuth Beckers Plads 2, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-2280
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 11.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Beboerforeningen Dronningsgade

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg