

REAL



Mimersvej 24, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.996	Grund m2	831
Byggeår/ombygget	1965/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3411**

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: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Mimersvej 24, 9800 Hjørring - En velholdt og indflytningsklar villa beliggende i det attraktive område, Ulvegravene. Her får man en bolig i rolige omgivelser med tæt adgang til stisystemer, grønne områder og alle hverdagens bekvemmeligheder. Samtidig er det et fantastisk og børnevenligt kvarter.

Boligen byder på en god planløsning, der strækker sig over 173 kvm i ét plan.

Her får man et nyere bryggers fra Ikea og et nyere badeværelse med inventar fra Svane, samt et gæstetoilet. Husets hjerterum er det store og lyse køkken-alrum og stue, her får man et godt lysindfald fra de store vinduespartier og med udsigt ud imod slugen hvor Folkeparkruten snor sig. Og til de koldere aftener kan brændeovnen tændes for ekstra hygge og en behagelig varme.

Derudover rummer boligen et soveværelse og to værelser. Mellem de to værelser er der desuden et opholdsrum - oplagt til en mindre stue eller hobbyområde.

Huset er de løbende renoveret indvendig og vinduerne er træ/alu fra 2009.

Til boligen hører også en carport med integreret skur – perfekt til opbevaring og parkering, samt en 831 kvm stor grund, der er udnyttet med flere gode terrasseområder, der giver dig mulighed for at nyde både eftermiddags- og aftensolen.

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.

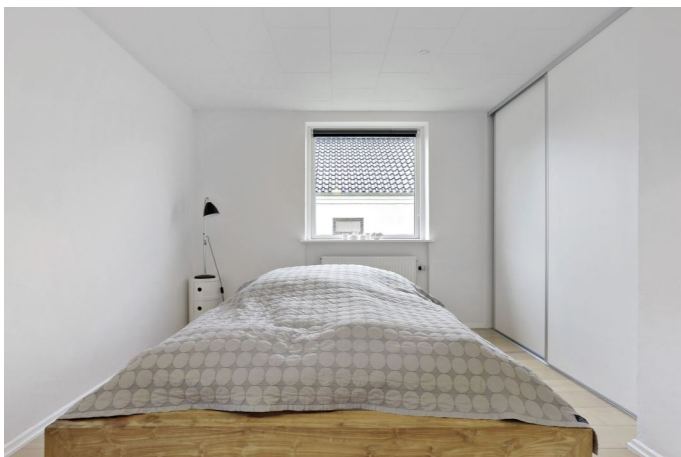
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025



Adresse: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

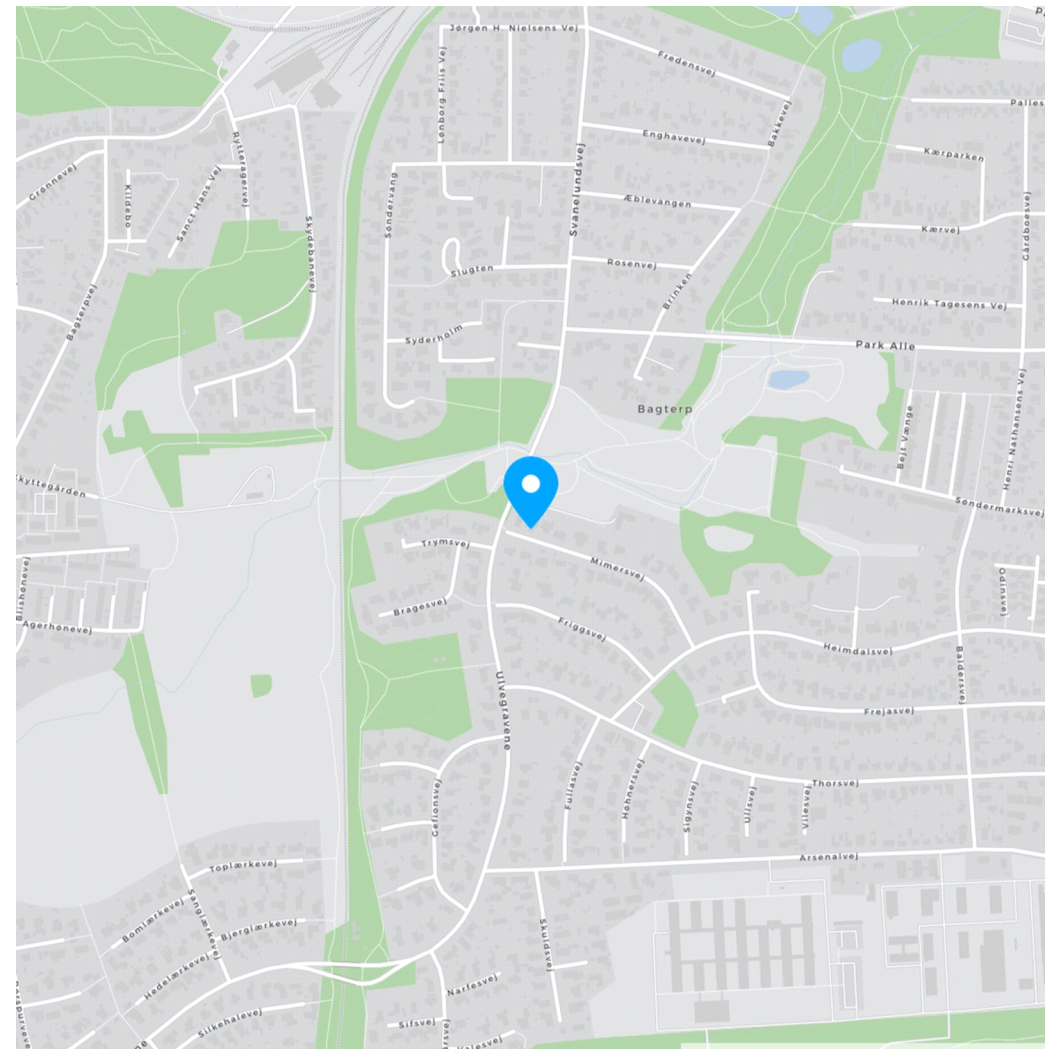
Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	5 co Bagterp By, Skt. Hans
BFE-nr.:	3165209
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1977

Arealer*

Grundareal:	831 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	30 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. 19.03.1963 lbnr. 2481-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Om resp se akt Filnavn: 81_K_66

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.612.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.289.600 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: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.103 Forbrug: 14.081,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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.

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 <<http://www.vurderingsportalen.dk>>

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025



Adresse: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.577	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr. 6.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.067
Husforsikring	kr. 6.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Skorstensfejning	kr. 583	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storråffald 1 stk	kr. 2.265		kr.	2.927.317
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr. 1.063	I alt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 57	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 23.952

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.290 md./ 183.484 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.274 md./ 147.291 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 3 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: 04.12.2025
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: Mimersvej 24, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 487-3411
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 04.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.405.000	1.405.000	1.428.477	DKK	5	80.692	28,75	5,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Opvaskemaskine (Gorenje)
Kogeplade - Induktion (Brandt)
Emhætte (Silverline)
Indbygningsovn (Gram)
Køleskab (Brandt)
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - 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