

REAL



Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.254	Grund m2	1.171
Byggeår/ombygget	1972/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3549**

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: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

På Camillo Bruuns Vej 3 i Hjørring finder du en villa, der på smukkeste vis forener moderne komfort med klassiske rammer. Her får du hele 192 m² bolig fordelt på en gennemtænkt planløsning, placeret på en stor og indbydende grund på 1.171 m². Allerede udefra mødes du af en præsentabel ejendom, der fremstår i flot stand med nyt tag og udskiftede træ/alu-vinduer i stueetagen fra 2019 samt en nyligt netpudset facade, som giver huset et stilfuldt og indbydende udtryk. Hertil kommer, at gavlen mod nord er blevet udskiftet til vedligeholdelsesfrit materiale, hvilket gør boligen endnu mere bekvem i det lange løb. Derudover hører en garage på 28 m² med integreret udhus – perfekt til både bil og opbevaring.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien eller parret, der ønsker en central adresse med alt lige i nærheden. Indkøb klares nemt hos både Føtex og Meny, børnene kan gå på Hjørring Private Realskole, og de mindste passes trygt i Børnehuset Svanen. Alt sammen inden for kort afstand fra hoveddøren.

Indenfor byder stueetagen på lyse og venlige rum, der emmer af atmosfære. Her findes en rummelig entre, praktisk bryggers, køkken, badeværelse med badekar samt tre gode værelser. Den store stue er hjemmets naturlige samlingspunkt – et lyst og indbydende rum med plads til både hverdag og gæster. Herfra er der udgang til den lukkede og helt ugenerte have, hvor privatlivet kan nydes i fulde drag.

På førstesalen venter et oplagt multirum eller ekstra stue, der kan tilpasses familiens behov – hvad enten det skal bruges som legerum, hjemmekontor eller hyggelig tv-stue. Dertil kommer en skøn forældreafdeling med soveværelse, walk-in closet og eget badeværelse, som giver en følelse af luksus og privatliv.

Denne villa er en oplagt mulighed for dig, der drømmer om en bolig i flot stand, med plads til hele familien og en attraktiv placering midt i Hjørring. Her kan I flytte direkte ind og straks begynde at nyde de gode rammer – både ude og inde.

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: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Stue



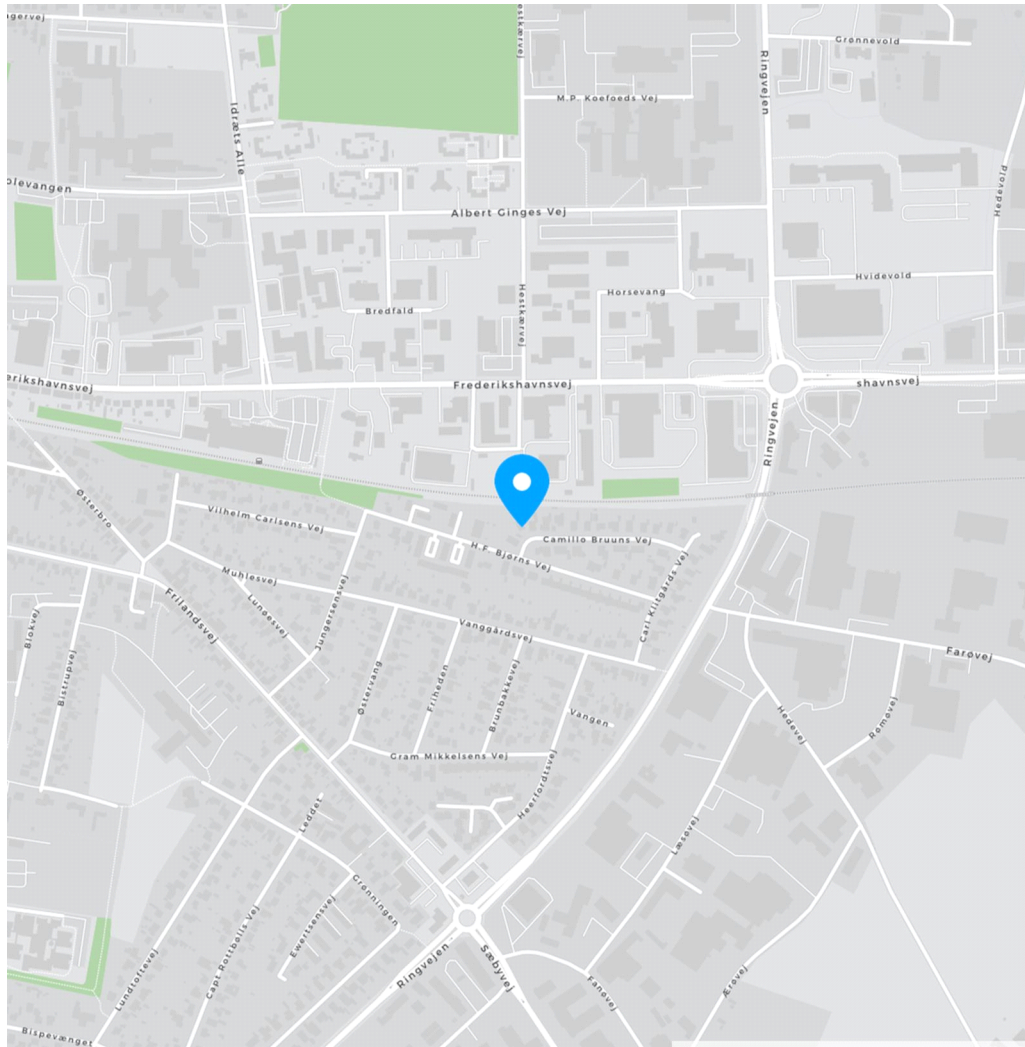
Soveværelse



Adresse: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025



Adresse: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 27 fg Hjørring Markjorder
BFE-nr.: 5525691
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.696.000 kr.
Grundværdi: 471.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.356.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 1.171 m²
Boligareal i alt: 196 m²
- heraf udnyttet tagetage: 85 m²

Øvrige arealer:
Garage: 28 m²
Udhus: 20 m²

* 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. 28.11.1966 lbnr. 12313-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 81_V_353
Nr. 2 lyst d. 29.07.1970 lbnr. 8945-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Gorenje, Emhætte - Voss, Ovn - Miele (Kun varmeluft virker), Keramisk kogeplade - Miele, Vaskemaskine - Bosch,
Microovn - Samsung.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.447 Forbrug: 22.666,00 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.920	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	10.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	76	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380			
To delt 240 l mad/rest 1 stk	kr.	1.120	I alt	kr.	1.621.013

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

27.045

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/nettoydelser 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.462 md./ 101.544 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.792 md./ 81.502 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: 25.11.2025
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: Camillo Bruuns Vej 3, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3549
Ejerudgift/md.: kr. 2.254

Dato: 25.11.2025

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.219.595	1.219.595	1.245.896	DKK	5	90.244	27,25	5,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg