

REAL



Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.589	Grund m2	810
Byggear	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3344**

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: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende ejendom på Tørholmsvej 112 byder på en fantastisk beliggenhed i et roligt kvarter i Hjørring. Her er du i gåafstand til alle dagligdagens bekvemmeligheder, såsom indkøbsmuligheder og Hjørring Centrum, som nås let både til fods og på cykel. Naturområder som Hjørring Bjerge ligger heller ikke langt væk, og for børnefamilier er der kort afstand til pasningsmuligheder ved Kingo.

Boligen strækker sig over 124 velindrettede kvadrater og byder på en funktionel planløsning. Du træder ind i en rummelig entre, som fører videre til et stort og lyst køkken med god bordplads og hele to ovne. Køkkenet har også en hyggelig spiseplads, men boligens store vinkelstue giver plads til større sammenkomster og hyggelige middage.

Huset har tre værelser: et soveværelse og to ekstra værelser, som kan bruges til børn, gæster eller kontor. Derudover findes der både et gæstetoilet og et stort badeværelse. Den tidligere garage er inddraget til beboelse (ikke godkendt på BBR), hvilket giver ekstra plads, f.eks. til hobbyrum eller lignende. Det store bryggers giver let adgang til den velholdte have, som byder på flotte flisebelægnings, hyggelige kroge og en overdækket terrasse. Fra terrassen er der direkte adgang til haven, hvor du også finder et stort udhus med masser af opbevaringsplads.

Til ejendommen hører også en carport, som sikrer god parkeringsplads til bilen.

Kontakt RealMæglerne Hjørring for en fremvisning på telefon 72 119 114 og oplev denne skønne bolig på nærmeste hold.

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: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025





Adresse: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	17 eø Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5524482
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.173.000 kr.
Grundværdi:	432.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	938.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	810 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	51 m ²
- heraf Garage	24 m ²
- heraf Carport	17 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1941 lbnr. 905462-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_R_223
Nr. 2 lyst d. 18.12.1968 lbnr. 13941-81 Tillægstekst Dok om bagmur, byggeskel og beg. adgang for den til enhver tid værende ejer af matr 17FB Filnavn: 81_V_430

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2 x ovn - Admiral, Opvaskemaskine - Gram, Køle/frys - Whirlpool, Kogeplade - Ikea (Induktion), Emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Sælger hjemtager:

Køber gøres opmærksom på, at sælger hjemtager følgende effekter:

Stativ til stauder
2 x fuglebad i haven
Jernskulptur (Kugler + juletræ)



Adresse: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.786	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.302
Husforsikring	kr.	5.173	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt mad/restaffald	kr.	1.063	I alt	kr.	1.418.552
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	77	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 19.066

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.715 md./ 92.581 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.108 md./ 73.293 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: 08.07.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tørholmsvej 112, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 487-3344
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 08.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/3,8% Obligationslån	Obligationslån	482.536	482.536	485.218	DKK	3,85	41.890	18,00	4,48			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