

REAL



Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	94
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.548	Grund m2	795
Byggear	1959	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3462**

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: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025



Beskrivelse:

Ths Smeds Vej 15 i Hjørring byder på en attraktiv beliggenhed med kort afstand til både indkøbsmuligheder ved Føtex og rekreative områder som Svanelunden. Denne velholdte bolig rummer i alt 95 m² beboelse og yderligere 64 m² i kælderen (Ej godkendt til beboelse), hvilket giver god plads og mange anvendelsesmuligheder. Der er endvidere gulvvarme i hele kælderen!

I 2017/18 gennemgik boligen en væsentlig opgradering med blandt andet nyt, stilrent JKE-køkken og udskiftning af vinduer, hvilket giver en moderne og lys atmosfære. Indretningen byder på en indbydende entré, et køkken i åben forbindelse til en rummelig vinkelstue med plads til både spisebord og sofagruppe. Her er desuden brændeovn, der skaber hygge og varme, samt udgang til en sydvendt træterrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

I stueplan findes tre gode værelser samt et badeværelse med bruseniche. Kælderen er indrettet med et stort badeværelse med både fritstående badekar og separat bruseniche. Herudover er der et stort, anvendeligt disponibelt rum samt en gang med god skabsplads, som leder videre til et praktisk bryggers med vaskefaciliteter.

Boligen rummer desuden en 30 m² garage, som er integreret i kælderen, og som giver både opbevarings- og parkeringsmuligheder. En ideel bolig for familien, der ønsker både bynær beliggenhed og god plads, både inde og ude.

Kontakt RealMæglerne Hjørring for en fremvisning 72 119 114

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: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025



Køkken



Soveværelse



Stue



Stue



Badeværelse

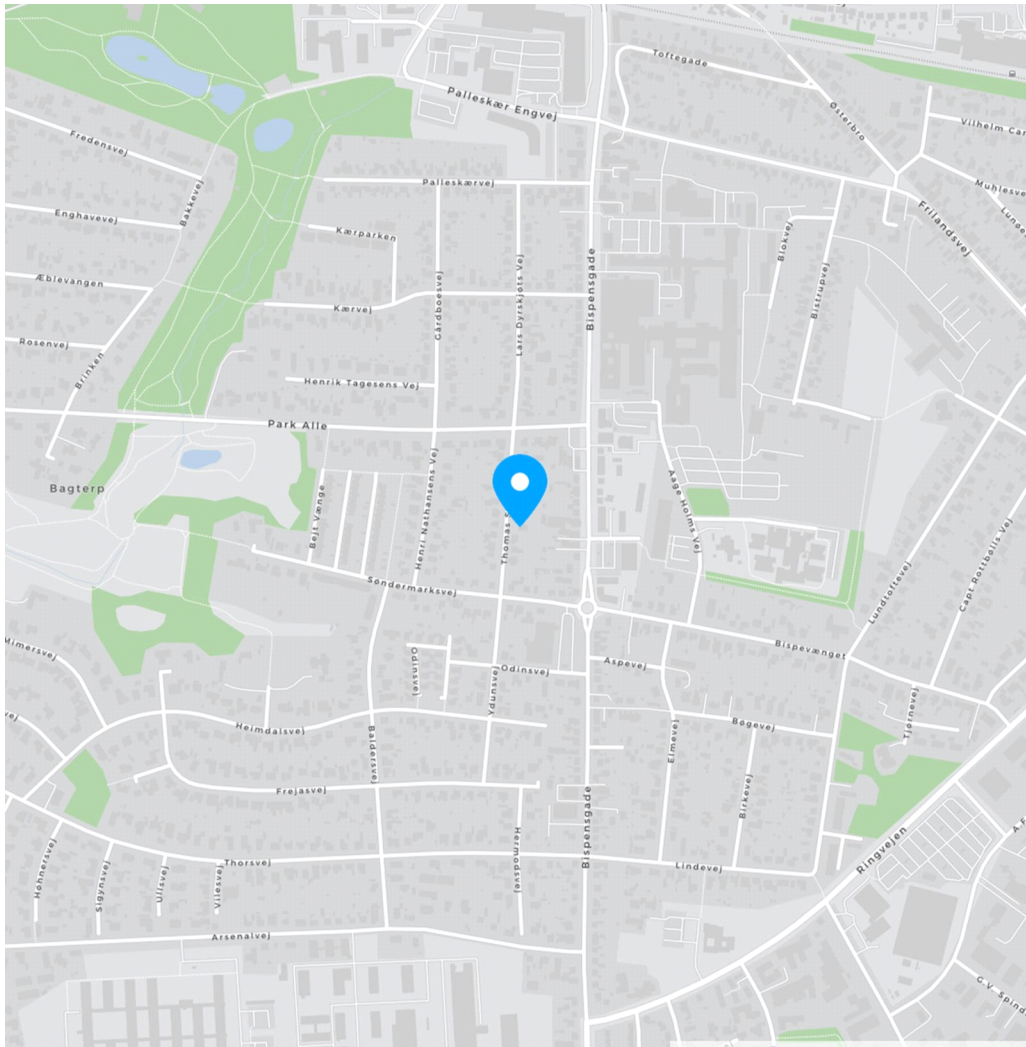


Værelse

Adresse: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025





Adresse: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	13 bd Bistrupgård, Hjørring Jorder
BFE-nr.:	5527516
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	811.000 kr.
Grundværdi:	245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	795 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	94 m ²
Kælderareal:	94 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.07.1935 lbnr. 1921-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81_I_696
Nr. 2 lyst d. 20.12.1958 lbnr. 9982-81 Tillægstekst Dok om nedkørselsrampe mv
Nr. 3 lyst d. 28.06.1977 lbnr. 19336-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Også
tinglyst med løbenr. 19330 på en del af strækningen. Filnavn: 81_B_300

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Bosch, Kogeplade - Induktion, Emhætte, Ovn - Gorenje, Microovn - Bosch, Køleskab - Bosch, Vaskemaskine +
Tøretumbler - Bosch, Kunnefryser - Elcold.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.773 Forbrug:
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 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.

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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Ejendommens brændeovn er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om en brændeovn fra 2017.



Adresse: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.309	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr. 3.234	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.775
Husforsikring	kr. 7.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Skorstensfejning	kr. 651	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 59		kr.	1.619.225
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr. 100	I alt		
Genbrug og storaffald	kr. 2.380	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
240 l/restaffald 14 dage	kr. 1.120	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

18.578

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.817 md./ 105.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.981 md./ 83.770 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: 10.07.2025
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: Ths Smeds Vej 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3462
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 11.07.2025

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

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