



REAL

Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	233
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.483	Grund m2	1.114
Byggeår/ombygget	1937/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2275**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjørring

REAL

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: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ilbro Stationsvej 5 - Beliggende i det charmerende Ilbro, kun 5 minutters kørsel fra Hjørring og blot 2 minutters kørsel fra motorvejen, finder du her denne rummelige og velindrettede bolig. Huset er beliggende på lukket vej, og børnene kan selv tage skolebussen til og fra skole, som kører lige neden for enden af vejen.

Med hele 233 kvadratmeter fordelt på to plan er der rigelig plads til hele familien. I underetagen bliver du budt velkommen af en indbydende entre, der fører videre til et praktisk bryggers og et nyere badeværelse. Det funktionelle køkken fra Ikea, ligger i åben forbindelse til spisestuen og stuen. Den store, lyse stue indbyder til hyggelige stunder og har direkte udgang til en skøn terrasse og lukket have. Underetagen byder desuden på ét af husets i alt fem værelser. Der er etableret gulvvarme i størstedelen af underetagen.

Overetagen har fået skiftet alle ovenlys vinduer i 2024 til lavenergi vinduer, og byder på et rummeligt soveværelse med walk-in, 3 værelser, samt repos som kan bruges som multirum eller kontor. På overetagen finder man også et funktionelt badeværelse med gulvvarme.

Huset er løbende renoveret og energioptimeret, og fremstår moderne og indflytningsklart.

Med en grund på 1.114 kvm får man en stor lukket have, der giver børnene rig mulighed for leg og udendørs aktiviteter. Haven har flere terrasser og hyggekrege - herunder både en stor træterrasse, hvor der er sol det meste af dagen, samt en overdækket terrasse til de mere våde og blæsende dage. Derudover er der et udhus på 19 kvm med god plads til cykler, det lille hobbyværksted eller anden opbevaring.

Med en placering i Ilbro har du det bedste af begge verdener. Den fredelige landidyl og gode lokalsamfund samt den korte afstand til Hjørrings mange faciliteter. Den nærliggende motorvej gør det nemt at pendle til arbejde eller besøge venner og

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: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025



Adresse: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025

Stueplan

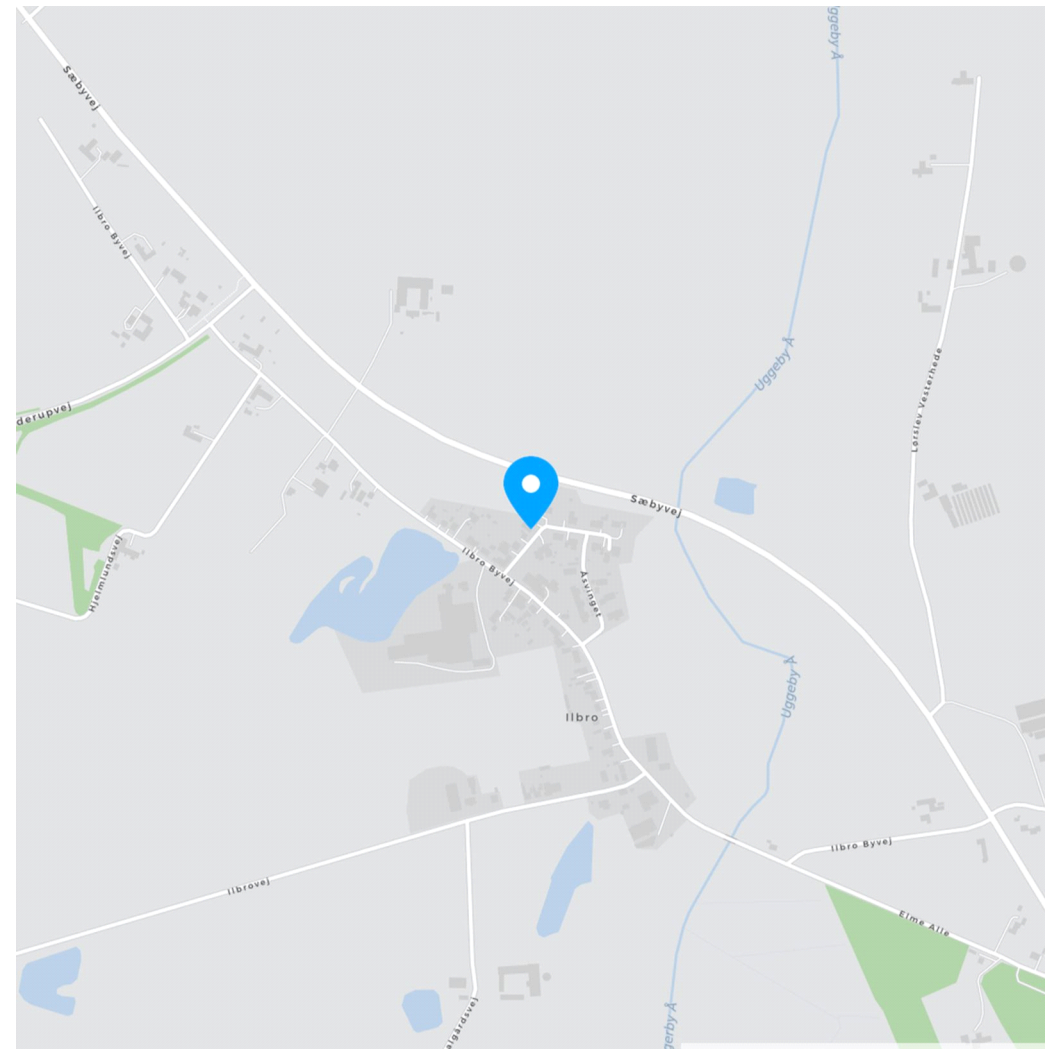


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 cp Fuglsig Hgd., Hjørring Jorder
BFE-nr.:	5529079
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.023.000 kr.
Grundværdi:	214.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	818.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.114 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	150 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	83 m ²
Boligareal i alt:	233 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
- heraf Garage	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1937 lbnr. 5440-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_B_549

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Køleskab - Ikea

Emhætte

Kogeplade - Ikea

Ovn - Ikea

Opvaskemaskine - Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 18.460,00 kWh naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 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:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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.



Adresse: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.174	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr. 2.825	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.033
Husforsikring	kr. 6.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr. 609	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.380		kr.	1.524.883
240 l 14 dages tømning helårs 1 stk	kr. 1.470	I alt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 78	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

17.791

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.306 md./ 99.668 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.734 md./ 80.808 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: 14.05.2025
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: Ilbro Stationsvej 5, Ilbro, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-2275
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 18.05.2025

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	700.141	700.141	679.433	DKK	3,5	47.382	25,25	4,42			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