



REAL

Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	129
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.088		
Byggeår/ombygget	1952/1981	Energimærke	E

Sagsnr. **487-2004**

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 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Ejerlejligheden er udlejet og overtages med lejer ved en handel.

Velkommen til Tørholmsvej 81 st., og til velindrettet lejlighed. Lejligheden er central beliggende og tæt ved indkøb, skole og centrum. Lejligheden rummer 129 kvm og er indrettet med god og velfungerende planløsning med fine, store og anvendelige rum. Lejligheden byder velkommen via fin indrettet entré, hvorfra der er gang til værelse i god størrelse og herfra videre til stort badeværelse, der er indrettet med bruseniche. Entreen har ligeledes direkte adgang til lejlighedens store lyse stue, med delvis forbindelse til køkkenet. Derudover byder lejligheden på godt anvendeligt værelse samt bryggers/grovkøkken og direkte trappe til ejendommens kælderetage.

Til lejligheden er der god parkingsplads samt garage.

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.

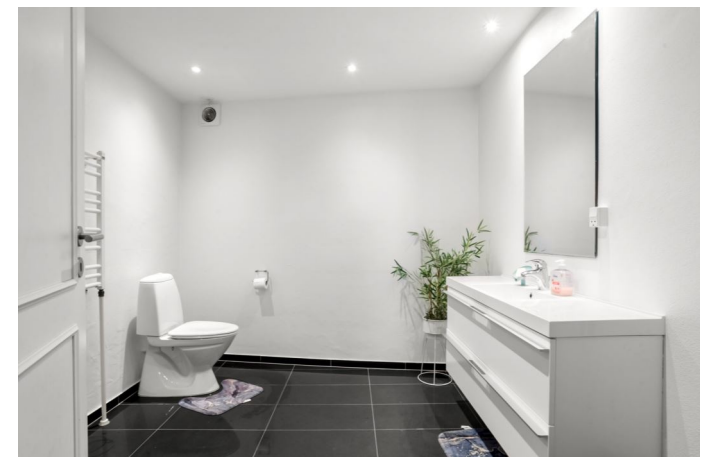
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026



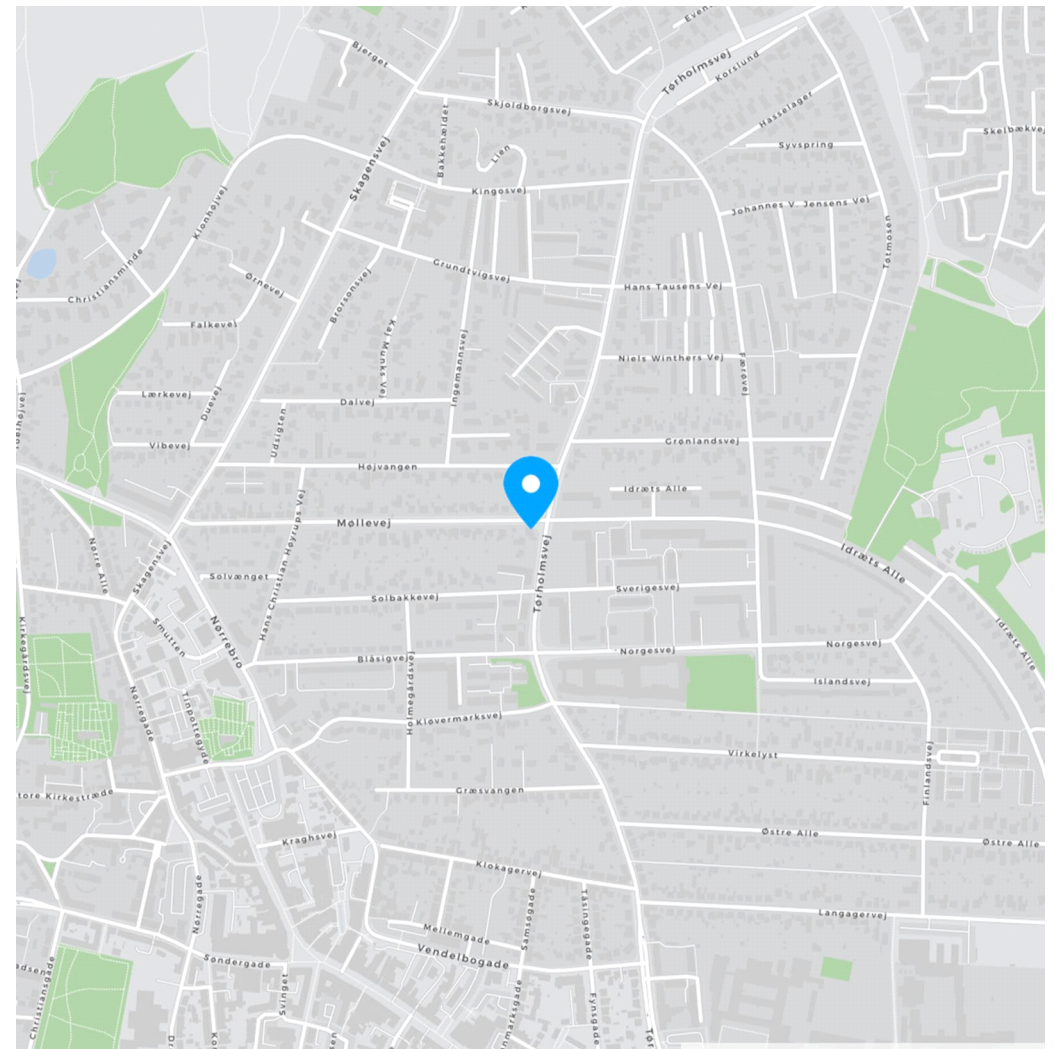
Adresse: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026



REAL



Adresse: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	11 ev Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	405247
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.438.000 kr.
Grundværdi:	637.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.150.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	136 m ²
- heraf boligareal:	129 m ²
- heraf areal til andet:	7 m ²
BBR-boligareal:	129 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	17 m ²
- Garage:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1941 lbnr. 2263-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_R_223
Nr. 2 lyst d. 19.05.1950 lbnr. 904968-81 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 81_I_433
Nr. 3 lyst d. 13.09.1951 lbnr. 3201-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Ovn
Køgeplade
Emhætte
Køleskab
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.843 Forbrug: 35.430,00 kwh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften beregnet i energimærket er for hele bygningen.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.867	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	8.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	5.279	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Ejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	906.250
Genbrug og storafflad	kr.	2.380			
240l mad/restafflad 14 dage	kr.	1.120	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

25.054

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.864 md./ 58.365 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.952 md./ 47.421 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: 31.01.2026
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: Tørholmsvej 81, st., 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-2004
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælder
Have

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