

REAL



Børsen 15, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	203
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.116	Grund m2	315
Byggeår/ombygget	1857/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3396**

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: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Børsen 15 - Et hyggeligt, velindrettet og meget velholdt byhus. Herfra er det let at nå byens faciliteter og tilbud, og let er det også at holde den tilhørende have - der er nemlig tale om en komplet afskærmet gårdhave, hvor du kan skabe din egen oase i byen med lidt krukker og havemøbler.

Den nydelige ejendom kan dateres tilbage til 1857, dog er der ikke meget tilbage fra den gang alt er nemlig renoveret i gode gedigne materialer, dette giver dig et gavmildt boligareal på hele 203 m², hvortil der kommer en kælder på 14 m² og en carport på 20 m². Indretningen er lys og venlig, og der er foretaget mange forbedringer, som alle er holdt i en stil, der passer til husets alder og karakter.

Planløsningen giver dig i stueplan en stor vinkelstue, som via en fransk dør er forbundet med spisekøkkenet i baghuslængen. I forlængelse af køkkenet ligger et bryggers og et spisekammer, og i husets modsatte ende får du et soveværelse og et badeværelse. På første sal er der endnu et badeværelse, to værelser med indbyggede skabe samt et kammer.

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: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

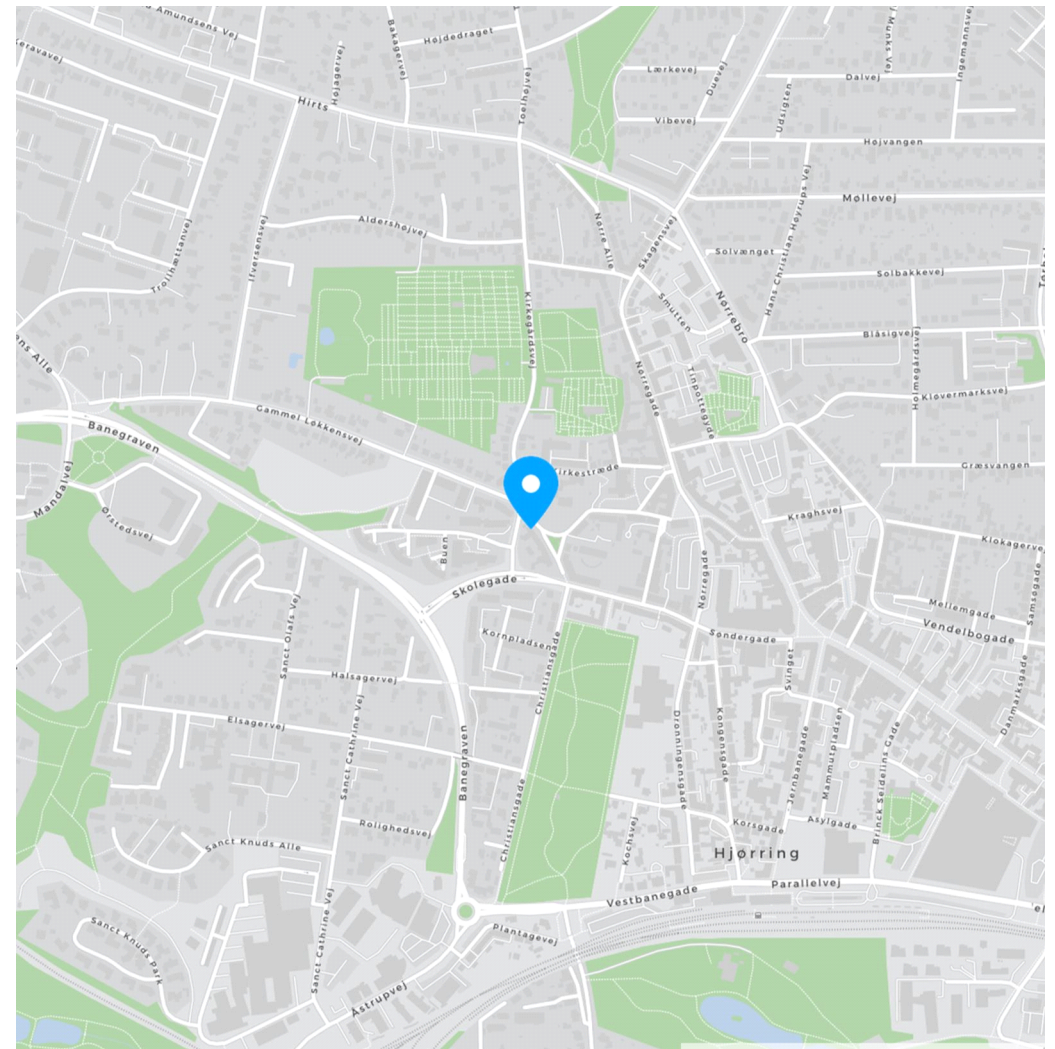
Dato: 25.04.2025



Adresse: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025





Adresse: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2 Hjørring Bygrunde
BFE-nr.:	5521025
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1857/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.301.000 kr.
Grundværdi:	555.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.840.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	315 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	141 m ²
Kælderareal:	14 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1965 lbnr. 6382-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 2 lyst d. 06.02.1974 lbnr. 2848-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_R_182

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 24.540,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
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 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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:

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.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hvvand.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: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.388	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr. 7.326	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.956
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr. 1.120	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 76		kr.	3.032.806
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr. 100	I alt		
HUSFORSIKRING - ANSLÆT	kr. 5.000			

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 25.390

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.611 md./ 199.330 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.460 md./ 161.515 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: 25.04.2025
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: Børsen 15, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3396
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 25.04.2025

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

Tilbehør:

Amerikaner køleskab - Samsung
Keramisk kogeplade - Simens
Emhætte - Thermex (defekt)
Indbygningsovn - Simens
Combiovn - Simens
Opvaskemaskine - Simens
Vaskemaskine - Simens
Tørretumbler - Simens
Skabsfryser - Simens

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