

REAL



Postholdervej 7, 9830 Tårs

| | | | |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type | Villa, 1 fam. | Bolig m2 | 109 |
| Kontantpris | 475.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 963 | Grund m2 | 272 |
| Byggeår/ombygget | 1969/1996 | Energimærke | F |

Sagsnr. **487-3358**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026



Beskrivelse:

Denne skønne villa fra 1969, beliggende centralt i Tårs, tilbyder en perfekt kombination af retro charme og moderne funktionalitet. Med gåafstand til både skole, indkøb og grønne områder, er boligen ideel for børnefamilien eller dem, der ønsker en bekvem beliggenhed tæt på alt.

Boligen har et boligareal på 109 m² og er nænsomt istandsat med stor respekt for husets oprindelige stil. Gennem hele huset opleves en harmonisk balance mellem retrodetaljer og moderne løsninger, som skaber en helt unik atmosfære.

Indretningen byder på en indbydende entré, en rummelig vinkelstue med fantastisk lysindfald, samt et charmerende originalt køkken. Her er der skabt en hyggelig spiseplads med en moderne twist, perfekt til hverdagens måltider. Badeværelset er udstyret med badekar, og lige ved siden af findes et stort, dejligt soveværelse. Derudover rummer boligen to værelser, hvoraf det ene i dag anvendes som kreativt værksted.

Kælderen på 98 m² er også en særlig perle, hvor modernisering har skabt to store disponible rum i høj standard. Desuden er der et praktisk bryggers med egen indgang, et ekstra toilet samt to yderligere disponible rum, der kan anvendes til alt fra opbevaring til hobbyrum.

Udendørs finder du en carport og flere skønne terrasser, herunder en overdækket terrasse lige udenfor køkkenvinduet. Perfekt til hyggelige udendørs stunder, hvor vaffer kan serveres direkte fra køkkenet ud på terrassen.

Denne villa tilbyder en helt særlig boligoplevelse, hvor både husets historie og de moderne behov er tænkt ind på fornemste vis. Klar til at flytte ind og nyde livet i Tårs!

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: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026



Adresse: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



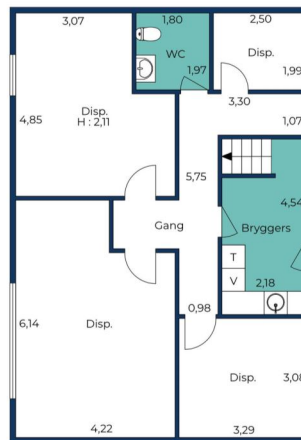
Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

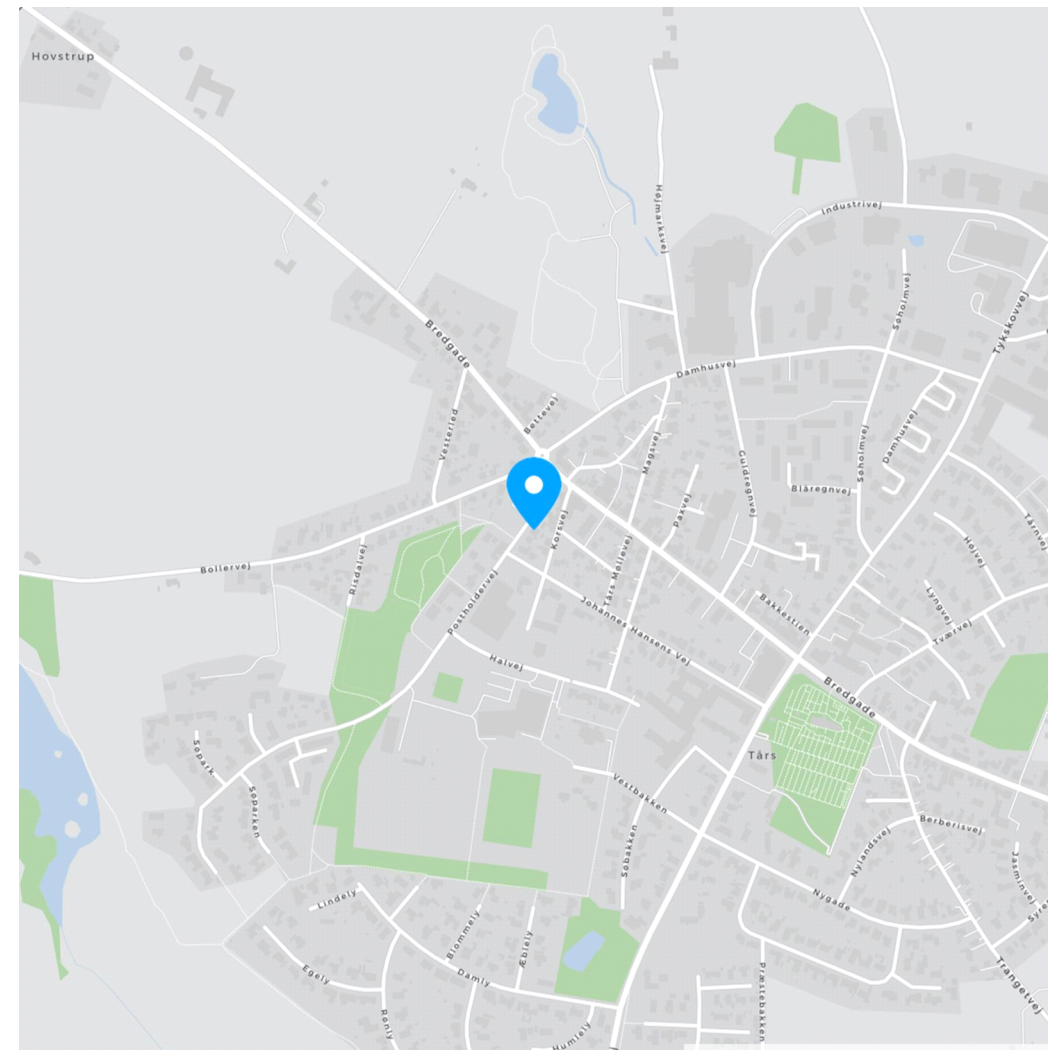
Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

Adresse: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 41 r Tårs By, Tårs
BFE-nr.: 3210850
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969/1996

Arealer*

Grundareal: 272 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 98 m²
Carport: 17 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1937 lbnr. 5423-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_O_518
Nr. 2 lyst d. 24.03.1939 lbnr. 6966-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_O_289

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 610.000 kr.
Grundværdi: 101.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 488.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Køleskab (Ikea)
Keramisk komfur (Gorenje)
Emætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.114 Forbrug: 20.040,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 salgsoptillingens 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 F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.489 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 475.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.333 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.858 |
| Husforsikring | kr. | 3.934 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 4.750 |
| Genbrug og storaffald | kr. | 2.265 | Omkostning til evt. advokat | kr. | 4.000 |
| 240 L mad/restaffald | kr. | 1.399 | | | |
| Gebyr rottebekæmpelse | kr. | 35 | I alt | kr. | 492.608 |
| Adm. gebyr for jordhåndtering | kr. | 100 | | | |

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

11.555

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/nettoydelelse 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.610 md./ 31.317 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.120 md./ 25.435 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: 05.02.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Postholdervej 7, 9830 Tårs
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 487-3358
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 05.02.2026

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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån | 440.000 | 433.279 | 431.384 | DKK | 0,22 | 6.254 | 27,00 | 3,40 | | | Nej | |

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg