

REAL



Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	197
Kontant	1.245.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.222	Grund m ²	1.260
Byggeår/ombygget	1923/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **4873756**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026



Velkommen til Bøgevej 3 i Mosbjerg – en rummelig bolig på hele 197 m², beliggende i en by i udvikling med et godt lokalt sammenhold og et aktivt foreningsliv.

Mosebjerghar både en velfungerende friskole og Dagli'Brugsen, mens idrætsforeningen TMI tilbyder aktiviteter for både børn, unge og voksne – blandt andet motionshold og Kvinde-Klub. Her får du altså ikke bare en bolig, men også mulighed for at blive en del af et aktivt lokalsamfund.

Boligen indeholder i stueplan entre, stort køkken god spiseplads og udgang til terrasse, stor lys stue samt badeværelse. 1 sal indeholder 4 værelser. Der er gulvvarme i køkken og badeværelse har gulvvarme. Taget er fra 2008, og boligen er nymalet indvendigt, så den fremstår frisk og klar til indflytning.

Et stort plus ved ejendommen er den ca. 70 m² store garage fra 2014. Her er der plads til både bil, værksted, hobby eller opbevaring, og med eget toilet og bryggers bliver garagen ekstra anvendelig.

En rummelig ejendom med mange kvadratmeter, 4 værelser og en garage, der giver ekstra plads til at udfolde sig.

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: Maria Skovbo

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026



Køkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

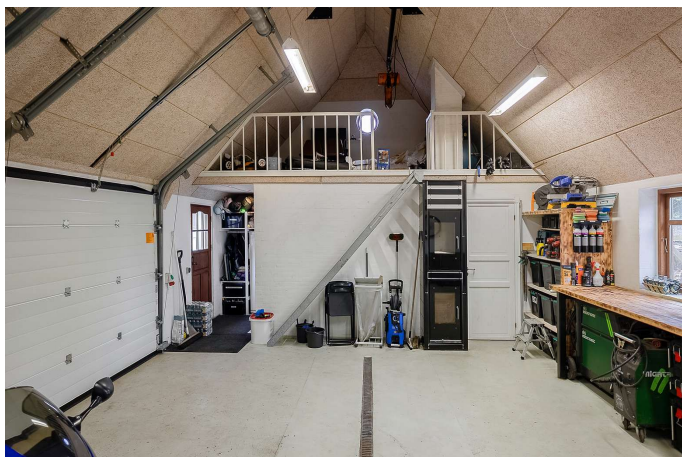


Værelse

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026



Værelse



Område



Område



Område



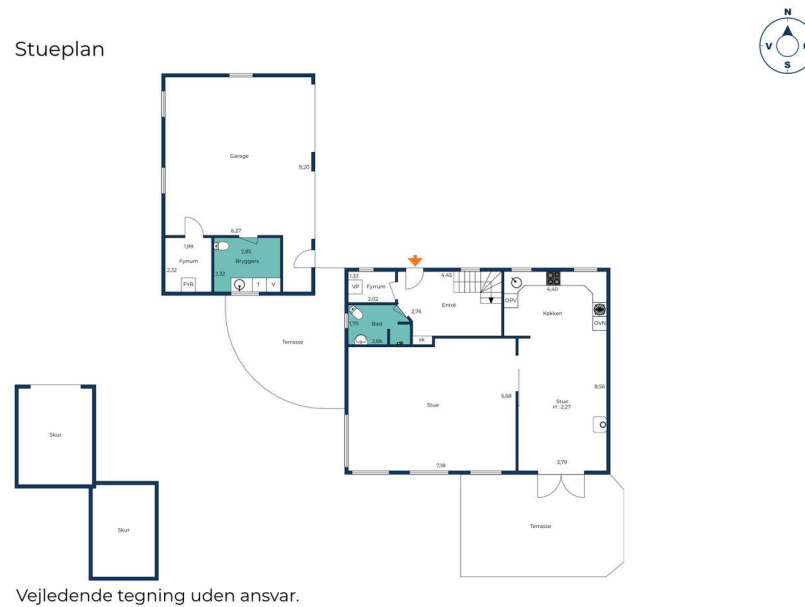
Område

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

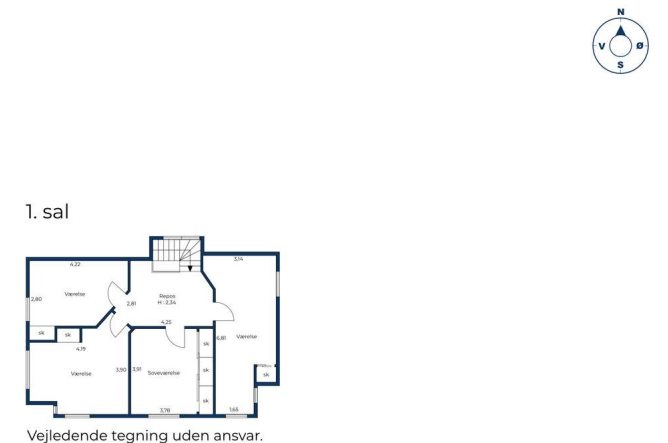
Dato: 22.09.2026

Stueplan



REAL

1. sal

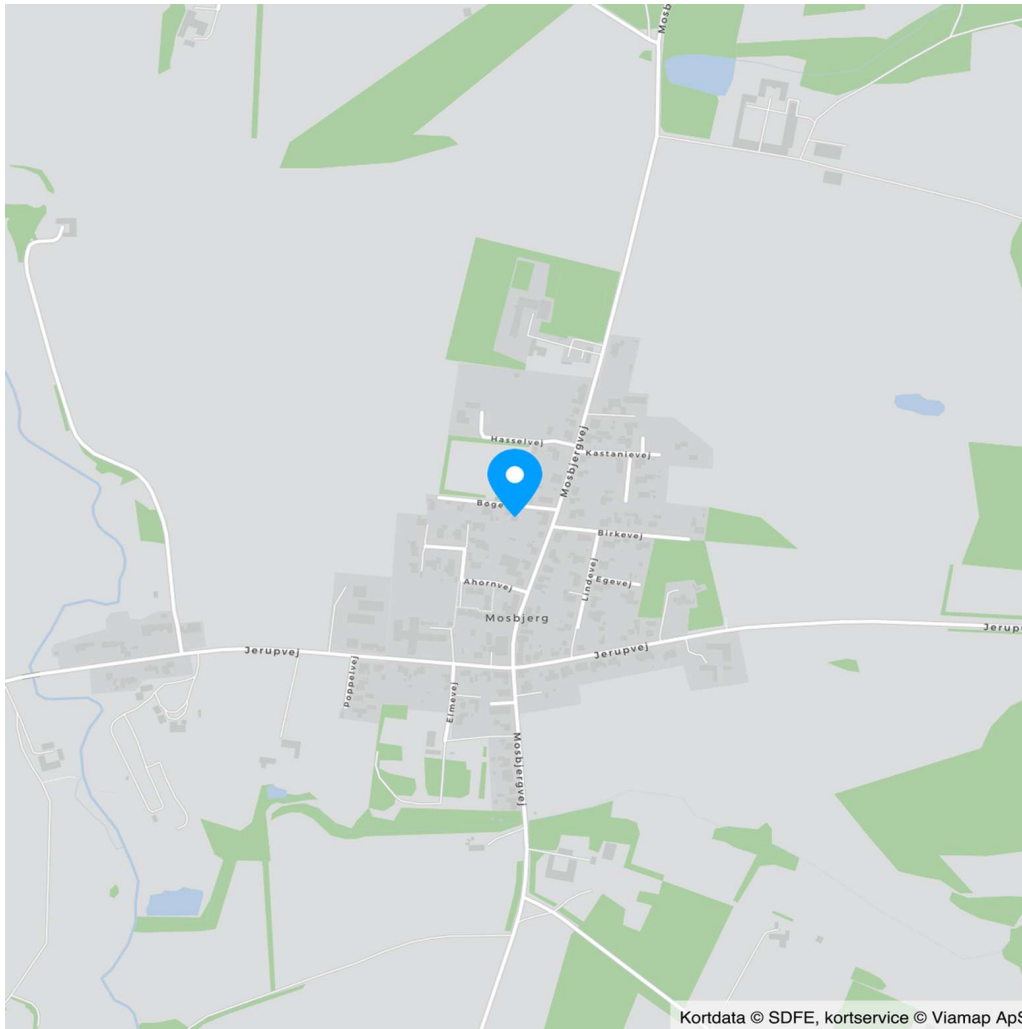


REAL

Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026





Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1bæ Eskær Hgd., Mosbjerg
BFE-nr.: 3150472
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1923/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 607.000
Grundværdi: 130.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 485.600
Grundlag for grundskyld: 104.000

Arealer**

Grundareal: 1.260 m²
- heraf vej 260 m²
Boligareal i alt: 197 m²
Øvrige arealer:
Garage: 70 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.04.1865 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 20.08.1884 - Dok om fredning, vedr 1A (1069-21-302) -
- Nr. 3: 31.01.1923 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 16.03.1977 - Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt, Vedr 1A Forprioritet

Planer

Kommuneplan 705-R01 - Blandet byområde, Mosbjerg
Lokalplan 06.03.1987 Tolne-Mosebjergh - Lokalcenter Tolne - Mosbjerg

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.805 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
 Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.477	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	1.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.273
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	761	I alt	kr.	1.270.623
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	117			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.964			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.669			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.070 md. / 84.836 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.612 md. / 67.347 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bøgevej 3, Mosbjerg, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4873756
Ejerudgift/md.: kr. 1.222

Dato: 22.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.280.000
Nr. 6: hovedstol kr. 188.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 & Alm. Brand Forsikring

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

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.

Seperatkloakering:

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 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.

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