

REAL



Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.013	Grund m2	753
Byggeår/ombygget	1967/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2221**

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: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende på Lørslevbuen 2 i Lørslev, 9800 Hjørring, byder denne charmerende bolig på en ideel kombination af rolig landsbylivsstil og nem adgang til motorvejen, samt kort afstand til Hjørring By. Denne lokation giver beboerne mulighed for at nyde det bedste fra begge verdener, hvor de kan nyde freden og roen i det lokale fællesskab, samtidig med at de har bekvem adgang til større byfaciliteter og transportforbindelser.

Den 110 m2 store bolig er smagfuldt indrettet og byder velkommen med en rummelig entre/bryggers, der giver praktisk adgang til et nyere Invita køkken, der smukt integrerer sig i den åbne stue. Køkkenet, stuen og fordelergangen er alle udstyret med flotte gulve i sildebensparket, der tilføjer karakter og elegance til rummene. Boligen rummer desuden tre gode værelser samt et stort badeværelse, der er blevet moderniseret til perfektion.

Boligen blev fornyet i 2023 med nye tagplader, hvilket sikrer en vedligeholdelsesfri og pålidelig dækning. Opvarmning sker via fjernvarme. Yderligere fordele inkluderer muligheden for privat pasningsordning til de mindste, hvilket gør dette hjem ideelt for familier.

Samlet set tilbyder Lørslevbuen 2 en komfortabel og stilfuld boligoplevelse, der kombinerer moderne bekvemmeligheder med den charme, der kendetegner landsbylivet, og med nem adgang til motorvejen og Hjørring By er dette hjemmet perfekt for dem, der søger det bedste af begge verdener.

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.

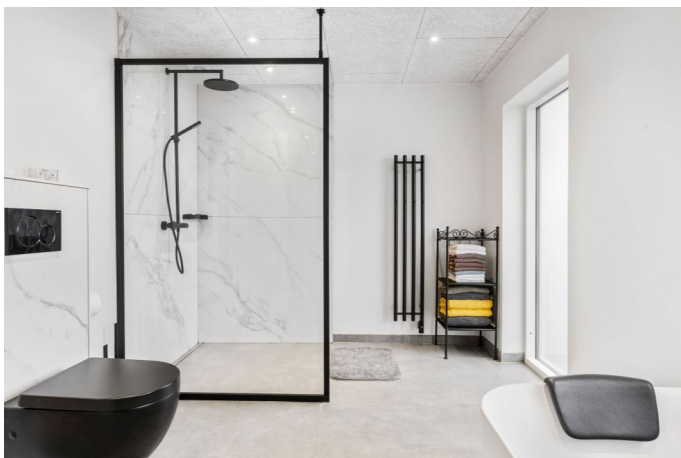
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 31.01.2026





Adresse: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	32 i Den vestlige Del, Ugilt
BFE-nr.:	9786183
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Off vej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1988

Arealer*

Grundareal:	753 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m ²

* 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. 11.12.1967 lbnr. 13203-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 81_Z_722
Nr. 2 lyst d. 07.01.1997 lbnr. 486-81 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 81_F_580
Nr. 3 lyst d. 03.12.1998 lbnr. 48611-81 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 81_K_272

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	484.000 kr.
Grundværdi:	134.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	387.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 16.160,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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.

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://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: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.975	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.542
Husforsikring	kr.	4.944	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald	kr.	1.063		kr.	1.113.992
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	41	I alt		
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

12.156

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.935 md./ 71.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.822 md./ 57.868 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: Lørslevbuen 2, Lørslev, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 487-2221
Ejerudgift/md.: kr. 1.013

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	848.000	848.000	862.467	DKK	5	51.409	28,00	5,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Kogeplade - induktion(Bosch)
Emhætte
Ovn(Bosch)
Mikroovn(Bosch)
Opvaskemaskine(Bosch)
Køleskab

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