



Stor rødstensvilla på naturskøn grund

**Jens Thise Vej 93**Thise  
9700 Brønderslev

PRIS	795.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.478
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.543
EJERUDGIFT (MD.)	1.337
BOLIGAREAL	213 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.945 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1968
SAGSNUMMER	21930001626
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

# Salgsopstilling

Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

Villaen fordeler sig i 2 plan og med rigtig god plads, i alt 213 m<sup>2</sup> bolig. Her bydes du velkommen i den rummelige entré ved hoveddøren eller indgangen, som bruges dagligt, gennem bryggers baggangen. Fra bryggerset er der adgang til renoveret badeværelse fra 2008, som er dejlig rummeligt med god plads til vaskemaskine og tørretumbler. I bryggers er også trappen til 1. salen.

Køkkenet er pænt og velholdt med mindre spiseplads. Herfra adgang til en hyggelig TV-stue eller kontor med udgang ud til skøn terrasse. I forlængelse heraf er der gang ned til stuen, hvor der er god plads til det helt store spisebord. Stuen er lys og venlig med godt lysindfald fra vinduerne mod syd. De oprindelige trægulve er stadig flotte og velholdte.

På 1. salen fordeles rummene via et rummeligt og du finder 4 gode værelser, samt toilet. Ét af værelserne er nyrenoveret med nyt gulv og loft, og fremstår dejlig åbent og lyst. Her er udgang til mindre altan, som ligedes har udgang fra værelset ved siden af. Soveværelset for enden af gangen har en god størrelse og med god plads til stort klædeskab. Loftet i mellemgangen er ligeledes også skiftet til troldekt-loft.

Hovedparten af mahognivinduerne i huset er skiftet i 2005 og frem til 2008. Huset har dobbelt garage med opdelt redskabsrum og tilstødende værksted. Vinduer og tagbeklædning på garage er fra 2021. I haven mod sydvest er en hyggelig udestue tilbygget huset med indbygget ildsted. Her kan dagen nydes i skygge for solen, i tørvejr på de regnfulde dage eller aftener i ro og mag.

Udestuen har god plads og indbyder til ren hygge, og med mulighed for orangeri. Haven har både drivhus, bede og plads til spil og leg.

Thise/Manna er et lokalsamfund, hvor fællesskab og sammenhold er to ord som beskriver byerne rigtigt godt. Boligen er beliggende tæt på de skønne skov- og naturområder ved Thise Kirke og Thise Bakker. Her er gode stisystemer, hvor du frit kan bevæge dig rundt i det kuperet terræn. Thise skole, daginstitution og Multihal med fitness-center ligger blot 1 km. fra boligen. Her er ligeledes kort afstand til Vesterhavet.

## 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: Kjeld Westergaard

Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



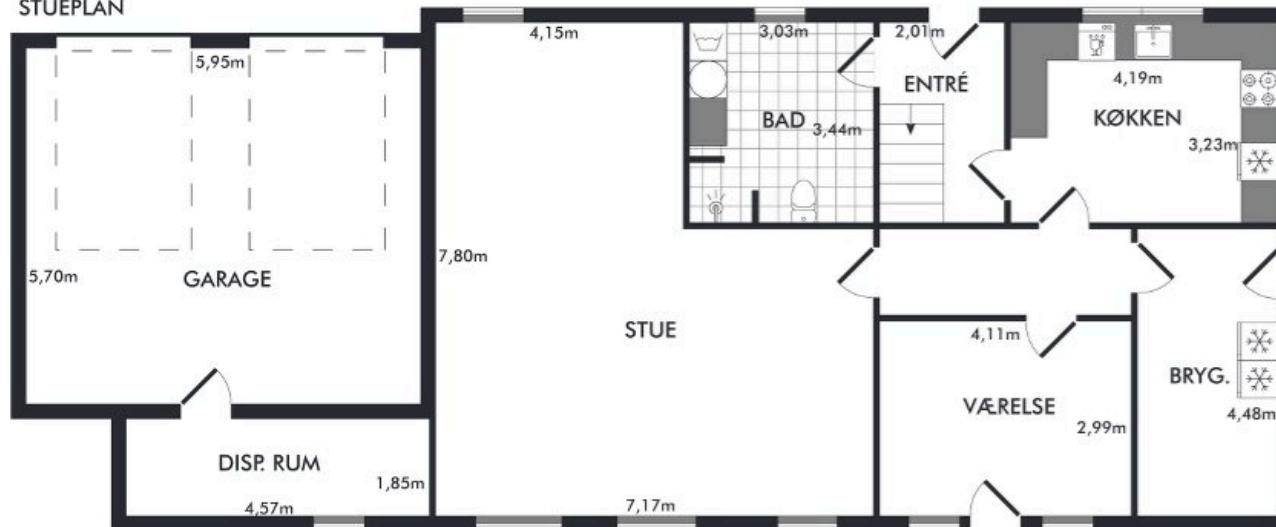
Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



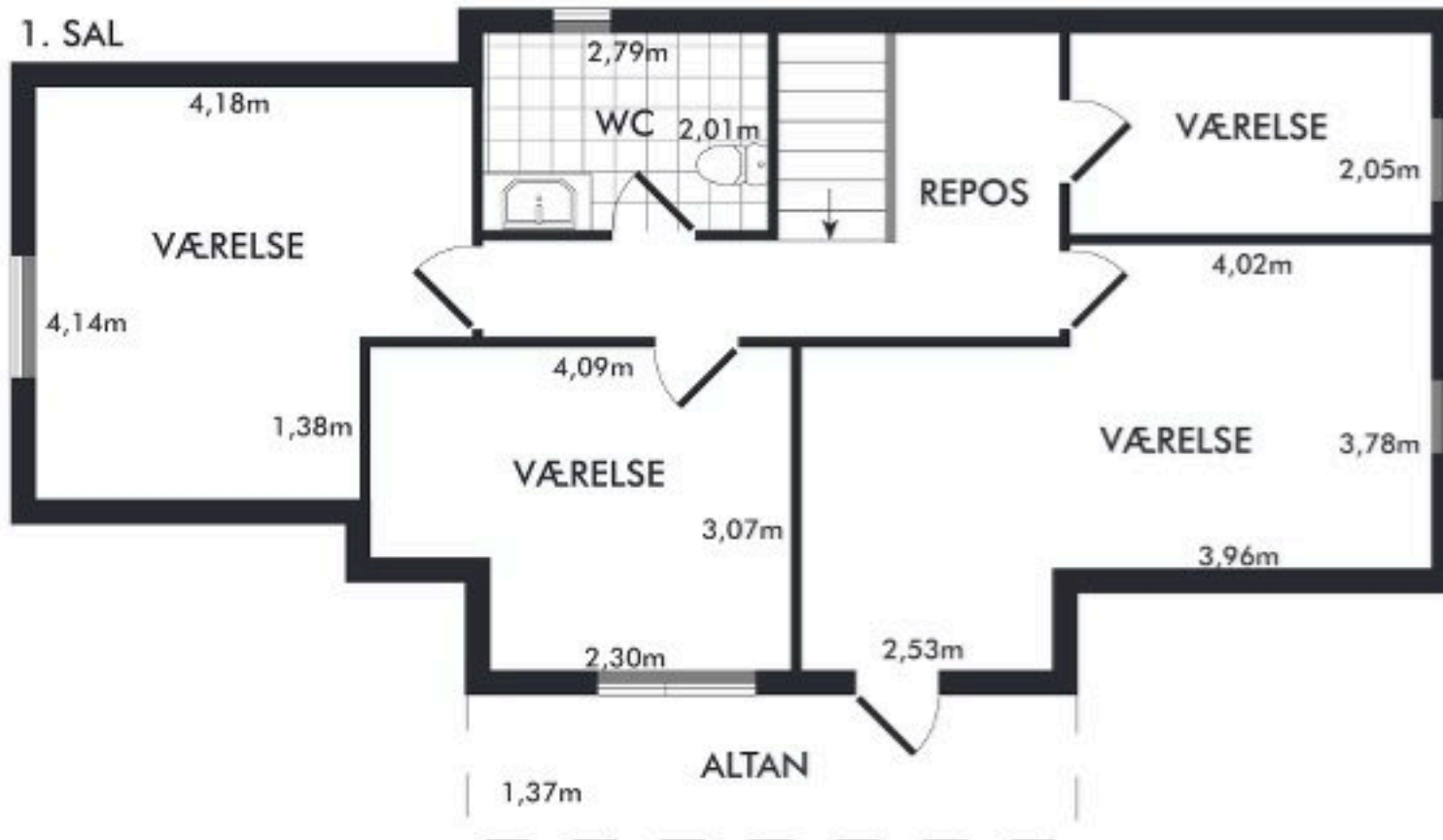
STUEPLAN



Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025



Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 9g Tise By, Tise  
BFE-nr.: 3211877  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Vand fra vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 870.000,00  
Grundværdi: 154.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 696.000,00  
Grundlag for grundskyld: 123.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

Komfur  
Emhætte  
Køleskab  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

6.9.2006 Lokalplan nr 6351-01 Vedr 4A  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej



Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsopstillingens 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.549,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.107,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.949,50
Husforsikring	kr. 6.353,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 78,54	I alt	kr.	812.599,50
Genbrugsbidrag	kr. 3.121,00			
Renovation	kr. 838,75			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.047,89			

**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: 40.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.478 md./ 53.737 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.543 md./ 42.522 år    v/ 27,38 %

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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Jens Thise Vej 93, Thise, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 21930001626  
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 1.4.2025

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	508.745,05	508.745,05	473.051,50	DKK	2,50	35.809,94	20,00	7,48				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

**Westergaard**  **BOLIG**

[www.westergaardbolig.dk](http://www.westergaardbolig.dk)