



Bjørnbækvej 27  
Ørum Kirkeby  
9320 Hjallerup

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS                     | 298.000              |
| UDBETALING               | 25.000               |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 1.693                |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 1.339                |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 1.125                |
| BOLIGAREAL               | 115 m <sup>2</sup>   |
| KÆLDERAREAL              | 6 m <sup>2</sup>     |
| GRUNDAREAL               | 1.182 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 2                    |
| ANTAL PLAN               | 2                    |
| BYGGEÅR                  | 1949                 |
| SAGSNUMMER               | 21930001619          |
| EJENDOMSTYPE             | Villa                |
| ENERGIMÆRKE              | F                    |

Hyggelig beliggende byhus i Ørum Kirkeby 20 minutter fra Aalborg

# Salgsopstilling

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025



## Beskrivelse:

Du finder dette fine og billige byhus på skøn ugeneret grund med kort afstand til Hjallerup. Villaen fremstår delvist originalt, men i pæn stand. Villaen er indrettet i 1½ plan med bl.a. nyere køkken med spiseplads, stort badeværelse med bruseniche og karbad, bryggers og fin stue. Der er gulvvarme i køkken, bryggers og på badeværelse. Nyere vinduer i dele af stuen. På 1. salen finder du et værelse og stort soveværelse.

Tilhørende garage med hobby/fyrrum, samt rigtig hyggelig have med frugttræer og mindre anneks. Ved huset er der et hyggeligt gårdmiljø, hvor du kan sidde helt ugeneret og nyde den store have.

Hjallerup ligger blot 5 km væk, hvor du finder bl.a. Hjallerup Centret, 365discount, bank, biograf, Hjallerup Skole, Børnehaven Møllegården, ungdomsklubben og idrætscenter. På kun 20 min. er Aalborg Centrum eller Brønderslev inden for rækkevidde.

Fint hus til billige penge.

## Tekniske oplysninger

- Facade: Pudset og nymalet i 06/2024
- Varmekilde: Pillefyr (årgang 2013)
- Gulvvarme: Køkken, bryggers og badeværelse
- Vinduer: Træ/træ af ældre dato, dog enkelte skiftet for få år tilbage

## 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: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025



Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025



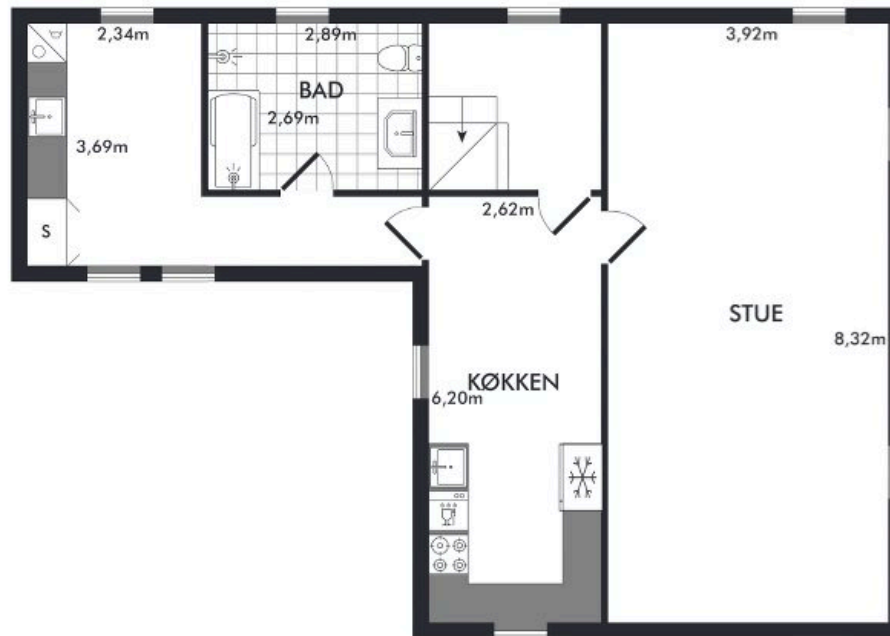
Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

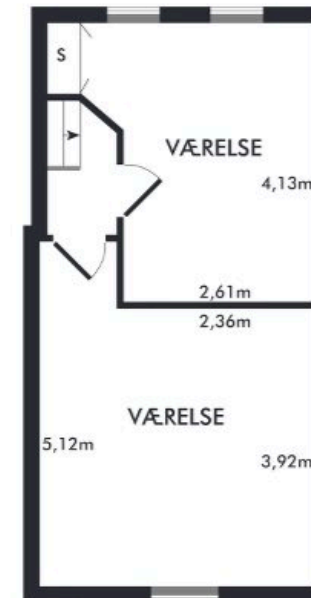
Dato: 21.3.2025



STUEPLAN



1. SAL



Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 15al Ørum By, Ørum  
BFE-nr.: 3198439  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 1949 / 1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 485.000,00  
Grundværdi: 161.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 388.000,00  
Grundlag for grundskyld: 128.800,00

\* 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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1182 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 91 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 6 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 24 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 115 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 36 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 36 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Privat Sikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 6 paller træpiller

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: F

**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: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                   |     |            |
|-------------------------|---------------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 1.978,80  | Kontantpris/udbetaling                  | kr. | 298.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 2.312,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 3.650,00   |
| Husforsikring           | kr. 4.500,00  | I alt                                   | kr. | 301.650,00 |
| Rottebekæmpelse         | kr. 150,00    |   |     |            |
| Genbrugsbidrag          | kr. 3.121,00  |   |     |            |
| Renovation              | kr. 838,75    |   |     |            |
| Skorstensfejning        | kr. 600,00    |   |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 13.500,55 |   |     |            |

#### 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: 25.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 1.693 md./ 20.314 år. Netto ekskl. ejerudgift: 1.339 md./ 16.071 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: 21.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Bjørnbækvej 27, Ørum Kirkeby, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 298.000

Sagsnr.: 21930001619  
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 21.3.2025

**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  |          |               |               | DKK              | 0                  |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |



**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)