



Pæn og velholdt villa midt i Sterup med god stor garage

Irisvej 7  
9740 Jerslev J

---

PRIS	498.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.855
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.257
EJERUDGIFT (MD.)	1.188
BOLIGAREAL	141 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	475 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1908
SAGSNUMMER	21930001848
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

# Salgsopstilling

---

Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025



## Beskrivelse:

Rigtig fin bolig indrettet i 1 ½ plan med gode rum og fin indretning. Til villaen hører ca. 30 kvm. dejlig stor garage med elport og lille anneks med tilhørende redskabsrum. Der er nyt tag fra 2023.

I stueplan er boligen indrettet med stort godt bryggers med nyt klinkegulv, helt nyt og flot badeværelse med bruseniche, entre, hobbyrum, samt dejligt køkken-alrum og stue med brændeovn fra 2015. Fra køkkenet er der adgang til 1. sal hvor der er soveværelse og 3 værelser.

Overalt flot og indflytningsklar og billig bolig med lille nem have.

Der er ikke bopælspligt

## 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: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025



Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025



Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025



Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

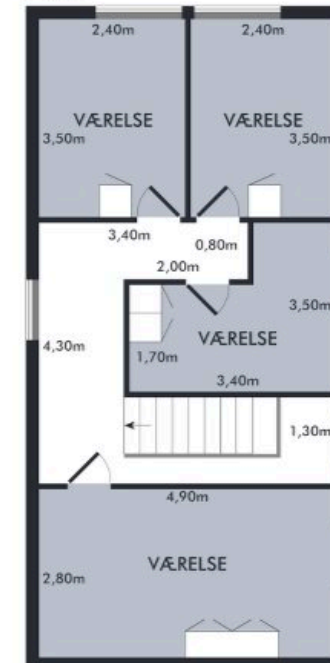
Dato: 23.3.2025



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 44g Sterup By, Jerslev  
BFE-nr.: 3206066  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1908 / 1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 467.000,00  
Grundværdi: 119.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 373.600,00  
Grundlag for grundskyld: 95.200,00

\* 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  
Køle-/fryseskab  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	475 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	93 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	56 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	141 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	57 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	12 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	34 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: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

TRYG

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.400,00 Forbrug: 1.816 liter fyringsgasolie og 603 kwh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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: D



Adresse: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 1.905,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	498.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.628,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	4.850,00
Husforsikring	kr. 5.800,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000,00
Skorstensfejning	kr. 800,00	I alt	kr.	513.850,00
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 692,00			
Rottebekæmpelse	kr. 121,11			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.251,47			

**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: 2.855 md./ 34.258 år. Netto ekskl. ejerudgift: 2.257 md./ 27.090 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: 23.3.2025. 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: Irisvej 7, 9740 Jerslev J  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 21930001848  
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 23.3.2025

---

**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:**



**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)