

**REAL**



## Muhlesvej 13, 9800 Hjørring

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>144</b> |
| Kontantpris      | <b>1.845.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.003</b>         | Grund m2    | <b>550</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1960/1981</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **487-3412**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://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: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Muhlesvej 13, 9800 Hjørring - En charmerende og centralt beliggende bolig, der byder på både funktionalitet og hygge.

Denne velholdte ejendom rummer 144 m<sup>2</sup> bolig og ligger på en overkommelig grund på 550 m<sup>2</sup>. Huset er ideelt placeret med kort afstand til alle hverdagens fornødenheder, såsom indkøb, skole, pasningsordninger og Hjørrings byliv.

Boligen fremstår med moderne vandskurede facader og en gennemtænkt planløsning. Fra entréen ledes du op til et værelse og et badeværelse, hvor du kan nyde en afslappende stund i husets spa. Fra entréen er der også adgang til det rummelige soveværelse, som har direkte udgang til en hyggelig terrasse – perfekt til morgenkaffen.

Fra entréen er der desuden nedgang til kælderen, hvor praktiske funktioner som vaskerum og et disponibelt rum giver ekstra opbevaringsmuligheder.

Husets hjerte er det store køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her mødes man af et indbydende miljø med en brændeovn, der skaber varme og stemning. Stuen byder også på en dejlig spiseplads med godt lysindfald og adgang til endnu et værelse, der kan bruges som børneværelse, kontor eller hobbyrum.

Til ejendommen hører en carport og en skøn, lukket have, som indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Haven er nem at holde, og dens privatliv gør den til en fredelig oase i det centrale Hjørring.

Muhlesvej 13 er en bolig, der emmer af hygge og funktionalitet. Perfekt til par eller den mindre familie, der søger et hjem med sjæl og en beliggenhed tæt på byens puls.

### 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: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025



Adresse: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder

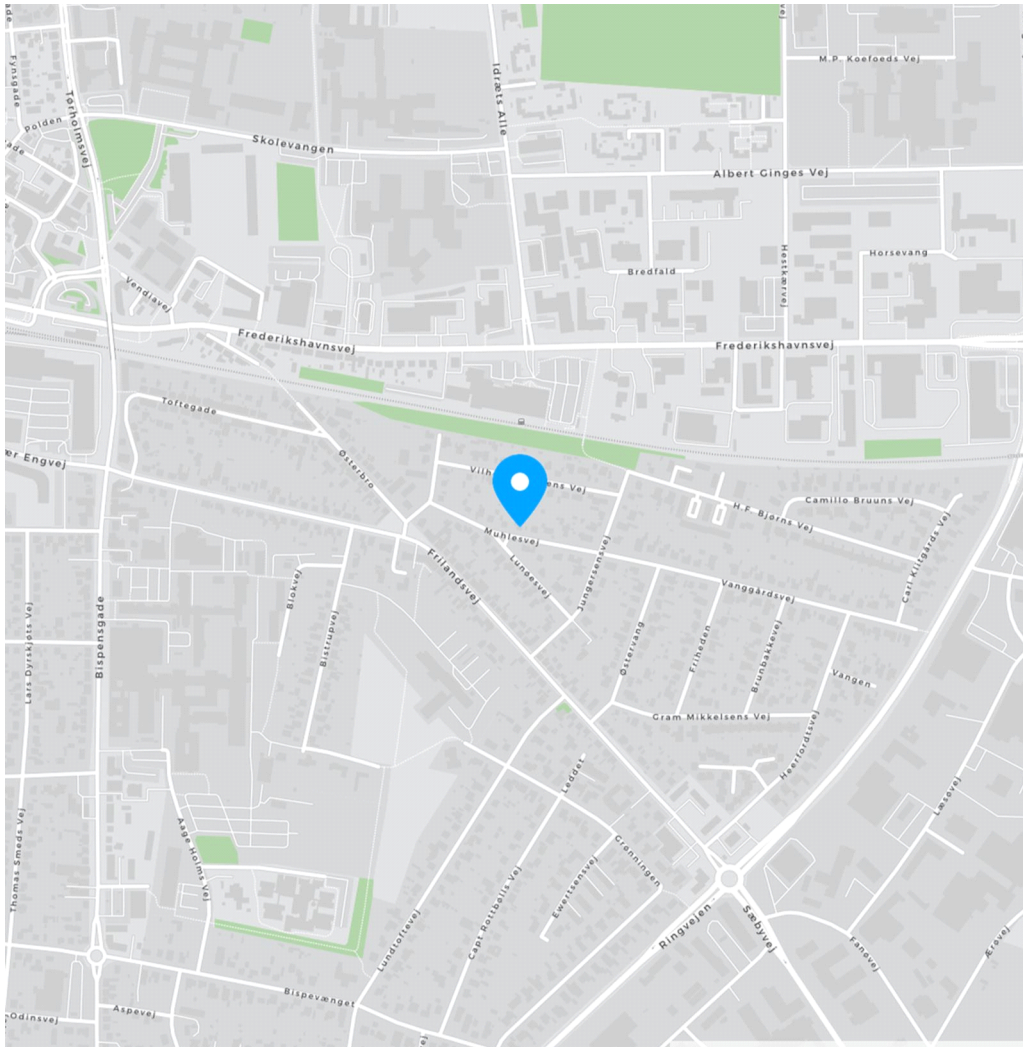


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025





Adresse: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Hjørring                                             |
| Matr.nr.:           | 26 cm Hjørring Markjorder                            |
| BFE-nr.:            | 5525444                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                           |
| Opført/ombygget år: | 1960/1981                                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.524.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 522.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.219.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 550 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 144 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Kælder:           | 29 m <sup>2</sup>  |
| Garage:           | 18 m <sup>2</sup>  |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 30.890,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

**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:**

**Separatkloakering:**

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.

**Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger (Produktionsår bag på brændovnen) er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen 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.



Adresse: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                                                |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|------------------------------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                              | kr. | 6.218  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 1.845.000 |
| Grundskyld                                     | kr. | 6.890  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 7.750     |
| Husforsikring                                  | kr. | 6.631  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 12.950    |
| Skorstensfejning                               | kr. | 583    | Omkostning til evt. advokat                                                                                                                                                 | kr. | 4.000     |
| Genbrug og storaffald 1 stk                    | kr. | 2.265  |                                                                                                                                                                             | kr. | 1.869.700 |
| 240 l restaffald 14 dages tømning helårs 1 stk | kr. | 1.399  | I alt                                                                                                                                                                       |     |           |
| Gebyr rottebekæmpelse                          | kr. | 45     | 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

24.031

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.755 md./ 117.064 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.831 md./ 93.967 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 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: 04.12.2025  
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: 1/2 - 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: Muhlesvej 13, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 487-3412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 04.12.2025

**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/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 1.420.000 | 1.391.377    | 1.419.788     | DKK              | -0,11              | 16.063        | 21,25        | 3,08 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Tilbehør:**

Opvaskemaskine (Bauknecht)  
Ovn (Siemens)  
Emhætte (Gorenje)  
Kogeplade - Induktion (Siemens)  
Køleskab/frys (Samsung)  
Kummefryser - Gram

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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