

REAL



Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	84
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.690	Grund m2	650
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3533**

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: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026



Beskrivelse:

Velindrettede villa på 84 kvm med en god, anvendelig kælder. Her får du en dejlig bolig med plads til både hverdag og hobbyliv – perfekt til parret, den lille familie eller dig, der ønsker ekstra rum og en nem have.

Boligen byder på et lyst køkken i åben forbindelse til stuen, hvilket skaber et dejligt samlingspunkt i hjemmet. Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket terrasse og den hyggelige, lukkede have – ideel til både afslapning og udeliv året rundt. I stueplan findes desuden stort badeværelse med gulvvarme.

Boligen rummer desuden to gode værelser med fleksible indretningsmuligheder.

Kælderen er et ekstra aktiv med et badeværelse, bryggers samt tre disponible rum, der kan bruges til alt fra hjemmekontor, opbevaring eller hobbyrum.

Her bor du tæt på både indkøb, skole og grønne områder – og med nem adgang til byens øvrige faciliteter. Der er desuden kort afstand til offentlig transport som bus og tog.

Til huset hører god garage med værksted.

En funktionel og velbeliggende bolig med mange muligheder – kontakt os for en fremvisning!

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: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026



Adresse: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

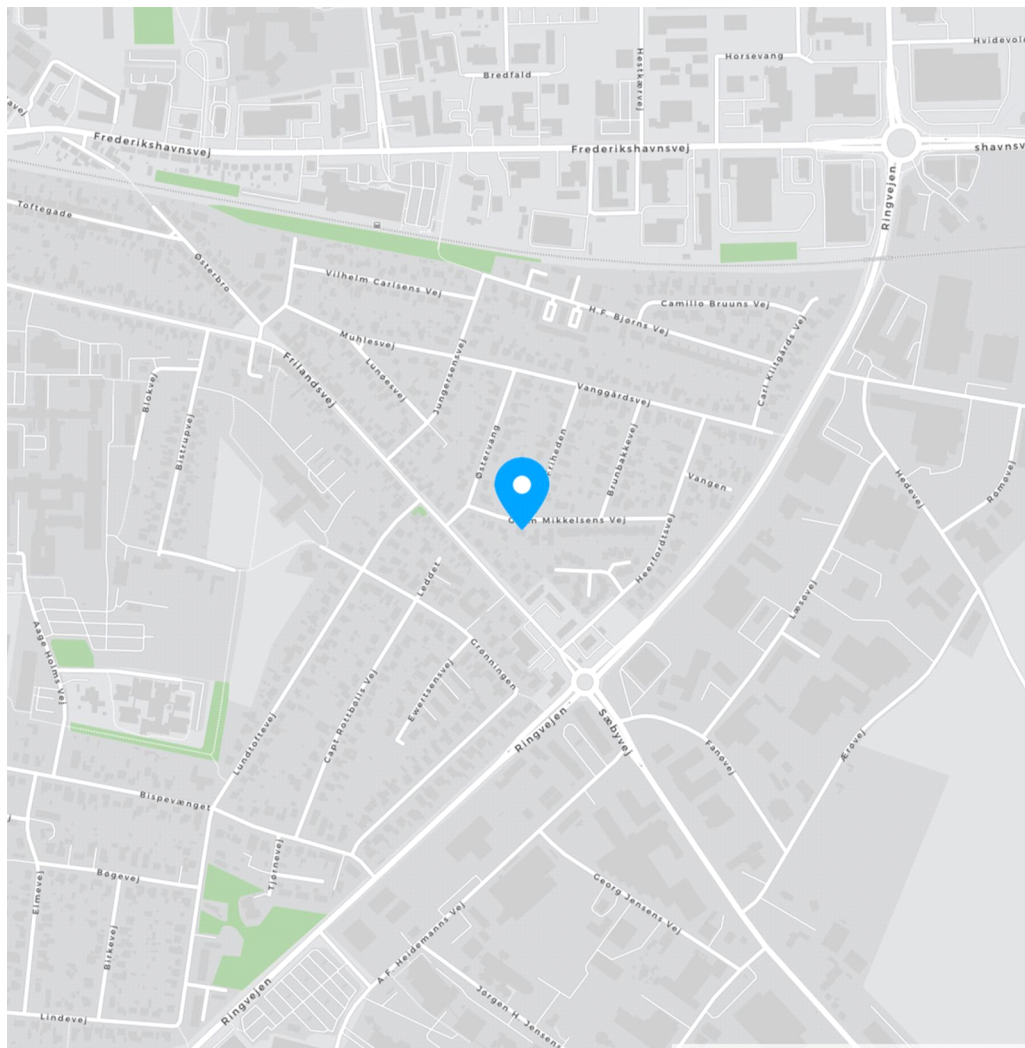
REAL



Adresse: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026



Adresse: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 27 bg Hjørring Markjorder
BFE-nr.: 5525587
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1962

Arealer*

Grundareal: 650 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 84 m²
Garage: 24 m²

* 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. 02.01.1942 lbnr. 5934-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 81_I_623
Nr. 2 lyst d. 07.03.1942 lbnr. 7048-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 81_R_398
Nr. 3 lyst d. 27.02.1981 lbnr. 4924-81 Tillægstekst Lokalplan nr. 121.1 Filnavn:
81_D_401

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.158.000 kr.
Grundværdi: 466 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 926.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Køle/frys - Miele
Emhætte - Ukendt
Ovn - AEG
Kogeplade - Voss
Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.968 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: -
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.

Adresse: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.151	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	5.903	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120		kr.	1.516.750

I alt

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

20.279

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/nettoydelser 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.076 md./ 96.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.563 md./ 78.754 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: 1/8 - 1/2

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: Gram Mikkelsens Vej 10, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 487-3533
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 07.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg