



REAL

Kærly 12, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.318	Grund m ²	799
Byggeår	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3726**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



Beliggende i et roligt og attraktivt villakvarter med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter samt nem adgang til både stranden, havnen og Hirtshals hyggelige maritime miljø.

Boligen fremstår velholdt og er løbende moderniseret med badeværelse fra 2020, køkken og bryggers fra 2010 samt vinduer udskiftet i 2021.

Her får man en funktionel indretning med et soveværelse, to gode værelser, badeværelse samt bryggers. Husets naturlige samlingspunkt er den rummelige lyse stue, som giver gode indretningsmuligheder. Fra stuen er der udgang til terrassen, som skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

Køkkenet er centralt placeret i boligen og har en praktisk indretning med god arbejdsplads og nem forbindelse til husets øvrige rum.

Udendørs får I glæde af flere terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen igennem. Til ejendommen hører desuden carport samt et tilstødende værksted, der giver gode muligheder for hobbyaktiviteter, opbevaring eller gør-det-selv-projekter.

En velholdt og veldisponeret bolig, hvor den praktiske indretning, de gode udendørs rammer og det anvendelige værksted tilsammen skaber en attraktiv helhed.

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: Maria Skovbo

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



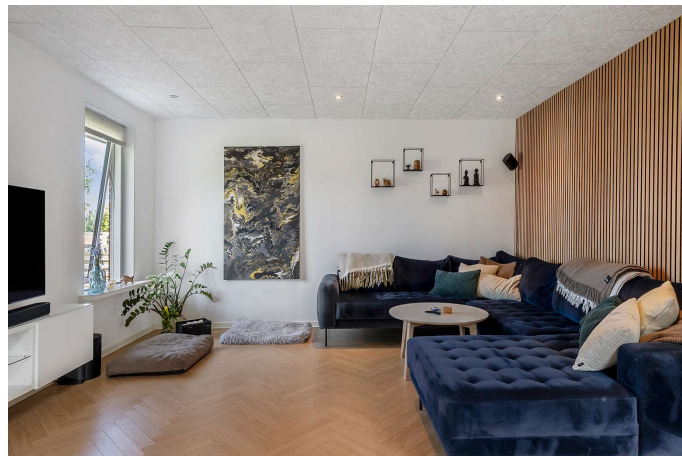
Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



Værelse



Værelse



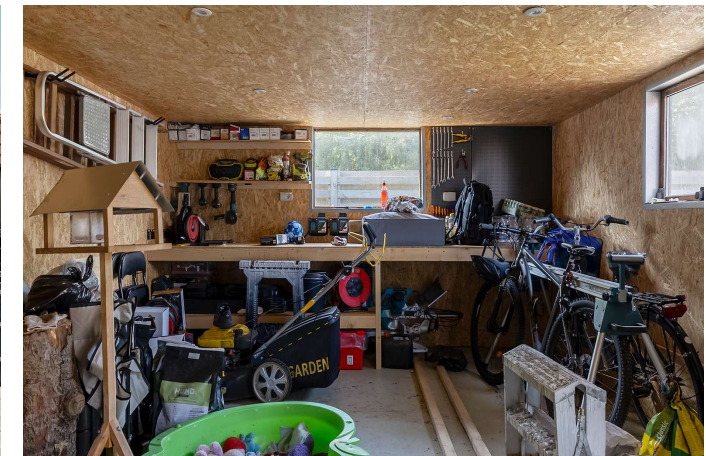
Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Værelse

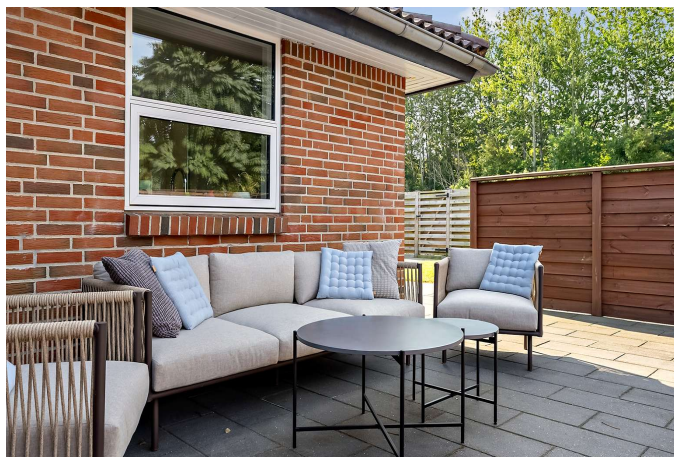
Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Område



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

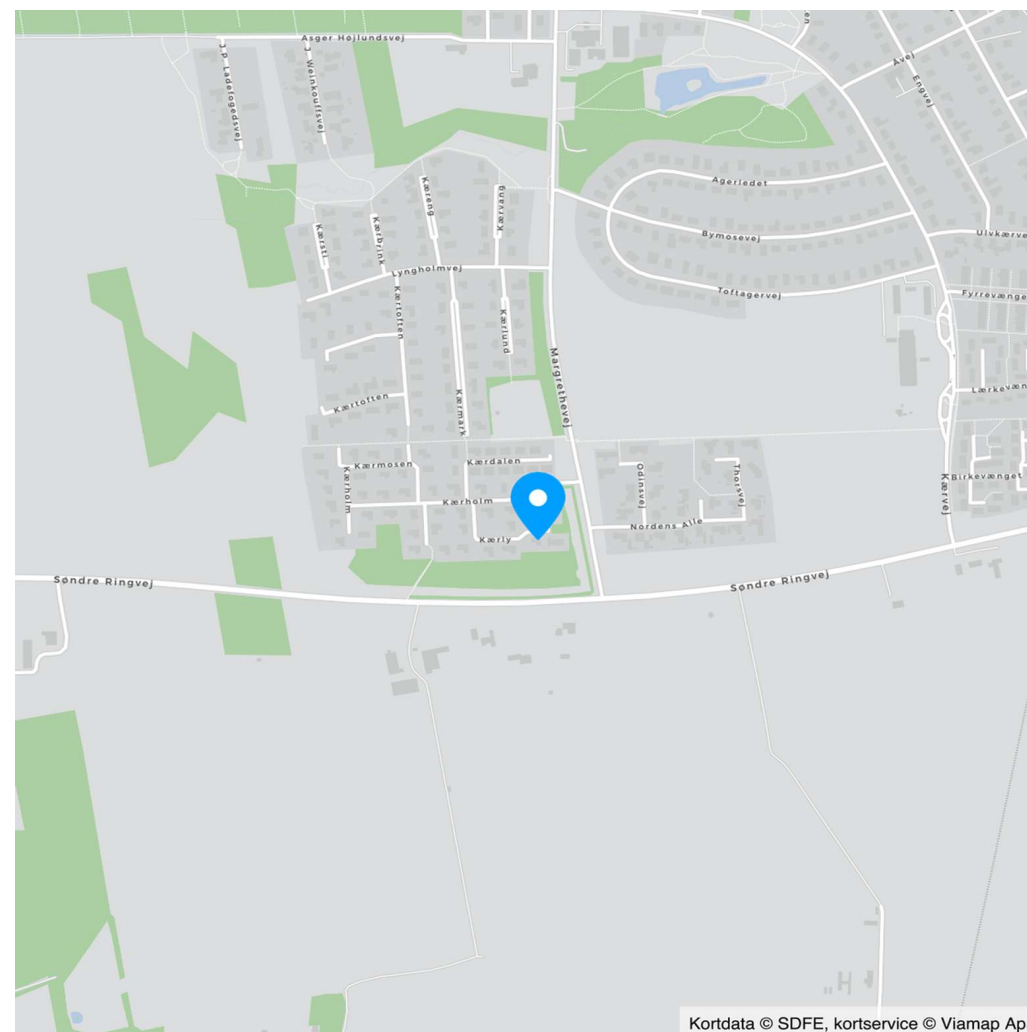
Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 175 Horne By, Hirtshals
BFE-nr.: 3179426
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 883.000
Grundværdi: 217.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 706.400
Grundlag for grundskyld: 173.600

Arealer**

Grundareal: 799 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Carport: 46 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.11.1975 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 19.10.1978 - Dok om grundejerforeningen, pligt til at tage skøde på fællesareal mv

Planer

Kommuneplan 204-R04 - Boligområde, Lyngholmparken, Hirtshals
Lokalplan 421.7 HIRTSHALS - Boligområde i Lyngholmparken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Seperatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/seperatkloakering/planlagt-seperatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.543 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kærly 12, 9850 Hirtshals
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
 Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.603	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	111	I alt	kr.	1.316.150
Lyngholm grundejerforening	kr.	1.000			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	4.737			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.815		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.121 md. / 85.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.651 md. / 67.811 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kærly 12, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 25.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 955.000
Nr. 4: hovedstol kr. 197.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg