

REAL



Kærtoften 2, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.378	Grund m ²	1.108
Byggeår/ombygget	1984/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3572**

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: Kærtøften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026



Lys og velindrettet villa, 160kvm. + 30 kvm. muret garage med el-port, beliggende på stor grund på 1108kvm. hvor der er plads til leg, havearbejde, afslapning og hygge. Udbydes nu til salg.

Denne velholdte og indbydende etplansvilla er beliggende i det attraktive og familievenlige område Lyngholmparken i den sydlige del af Hirtshals. Her får du en bolig med en gennemtænkt planløsning, i et attraktivt og grønt område, tæt ved skov og strand.

Boligen er oprindeligt opført i 1984 og blev i 2001 ombygget/tilbygget med en velfungerende voksenafdeling bestående af stort soveværelse, badeværelse og bryggers. Denne opdeling giver en optimal hverdag med mulighed for både privatliv og fælles ophold.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det stilrene og indbydende køkken/alrum, hvor der i 2020 er installeret et flot køkken fra HTH. Her er der god bord- og opbevaringsplads, og køkkenet er åbent mod alrummet, så familien kan samles om både madlavning og hyggelige stunder. Bryggeret er ligeledes opdateret og fremstår funktionelt og velintegreret.

Fra alrummet er der adgang til en rummelig og lys vinkelstue med et skønt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er der god plads til både spise- og opholdsafdeling, hvilket skaber en fleksibel og indbydende atmosfære.

Boligen rummer desuden tre gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen særdeles velegnet til familien. Derudover er der ekstra opbevaringsmuligheder i et flot istandsat loftsrum med nedtagelig trappe – en praktisk og anvendelig løsning.

Ejendommen fremstår velvedligeholdt med flere gode forbedringer, herunder nye tagrender, sternbrædder og udhæng i Hardieplanker fra 2024. Taget er belagt med betontagsten med lang restlevetid, hvilket giver en tryk og økonomisk fordel for kommende ejer.

Udendørs får du en dejlig sydvendt og ugeneret have, hvor solen kan nydes dagen igennem i rolige og private omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en garage med el-port.

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.

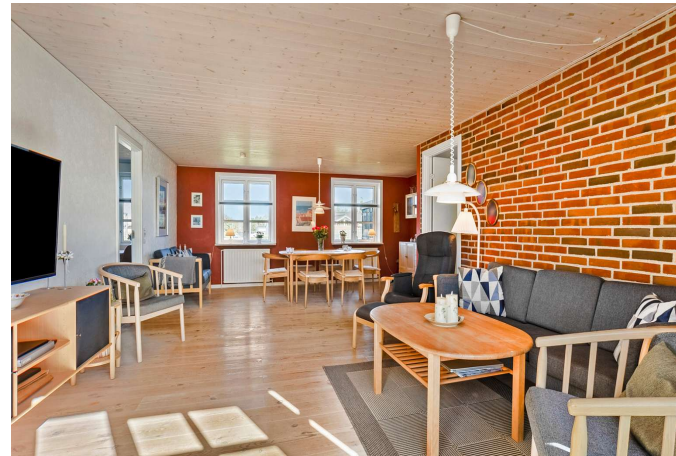
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026

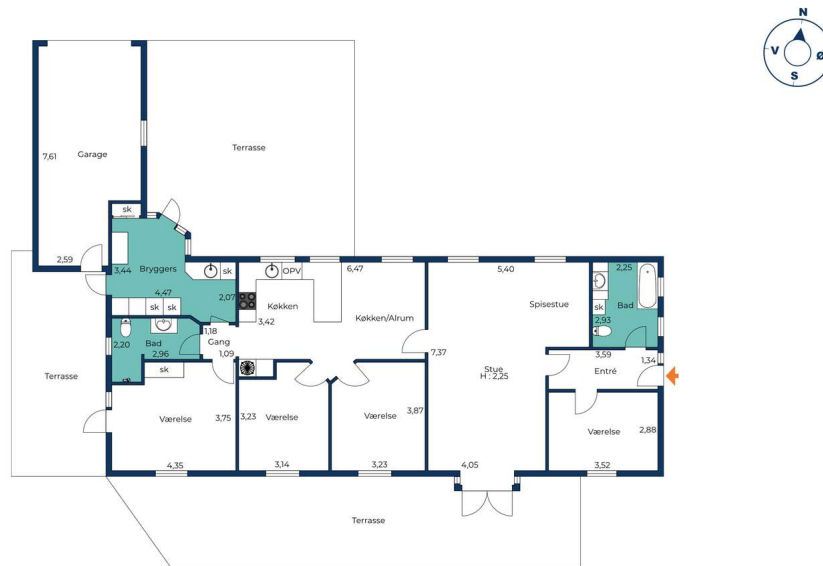




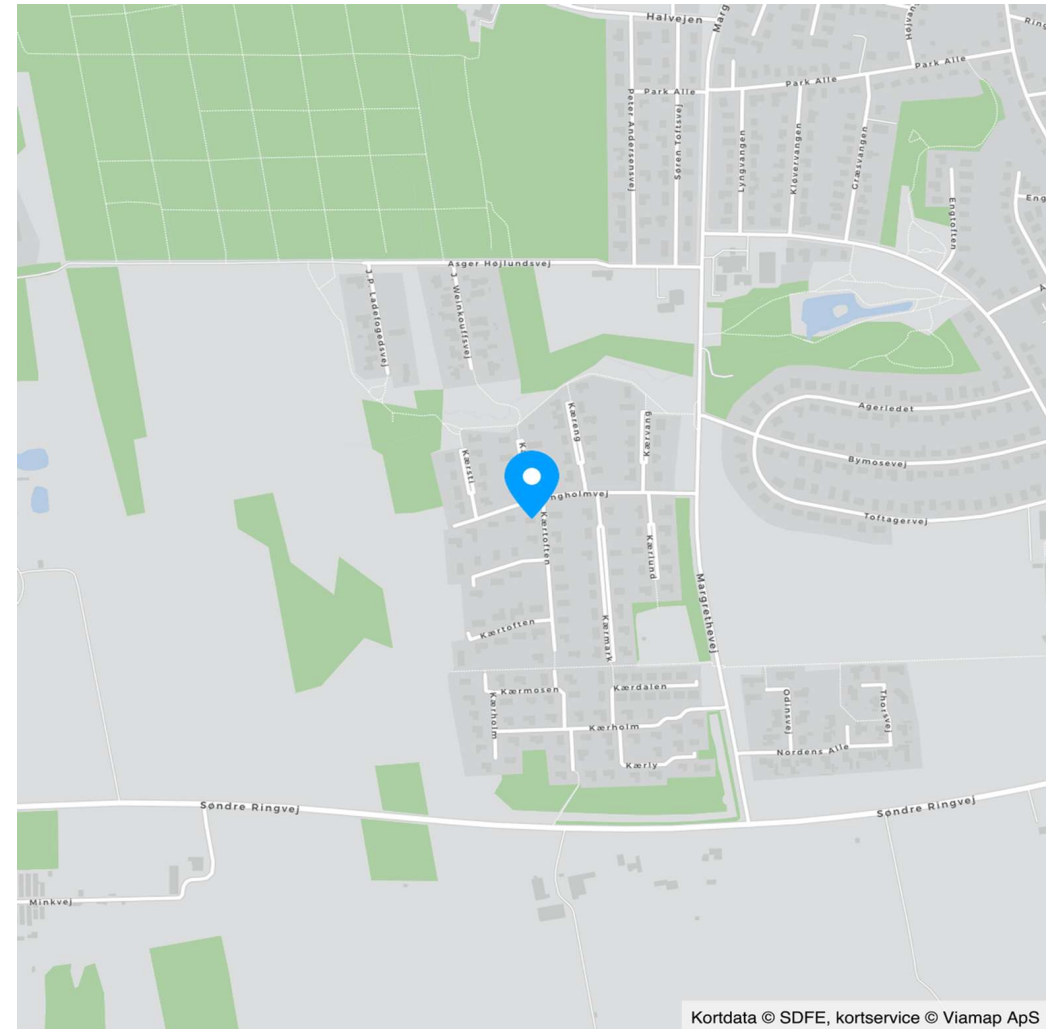
Adresse: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 15ay Horne By, Hirtshals
BFE-nr.: 3176517
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1984/2001

Arealer**

Grundareal: 1.108 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.549.000
Grundværdi: 333.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.239.200
Grundlag for grundskyld: 266.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 204-R04 - Boligområde, Lyngholmparken, Hirtshals
Lokalplan 421.2 HIRTSHALS - Boligområde i Emmersbæk.

Tilbehør:

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

, Køle/fryseskab (AEG), Emhætte (Neff), Ovn (Neff), Combiovn (Neff), Kogeplade (Neff, Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Zanussi), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Oplysninger til køber:

Separatkloakering:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.146 Forbrug: 7.017 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.320	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Sælgers forsikringpolice	kr.	4.699	I alt	kr.	1.606.450
Grundejerforening - Lyngholm	kr.	1.000			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	121	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.536			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.990 md. / 83.879 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: 30.04.2026

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: Kærtoften 2, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3572
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 01.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 450.000
Nr. 3: hovedstol kr. 78.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.107.000

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