



REAL

Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
675.000
974
1943

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

82
3
128
E

Sagsnr. **487-3748**

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: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026



Boligen rummer 82 m² fordelt på 48 m² i stueplan og 34 m² på førstesalen, hvortil kommer en rigtig fin kælder på 34 m². Dertil får du en stor og ugenneret terrasse mod sydvest, som giver gode muligheder for at nyde udelivet i private rammer.

Indenfor bydes du velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til boligens hyggelige opholdsafdeling. Her finder du et pænt HTH-køkken fra 2011, som ligger i naturlig forbindelse med spise-stuen og den efterfølgende tv-stue. De to stuer ligger en suite og skaber et dejligt sammenhængende opholdsrum, hvor der både er plads til hverdagsliv, middage og afslapning. Fra opholdsrummene er der direkte udgang til den store terrasse, der med sin sydvestvendte beliggenhed bliver et oplagt sted at samle familie og venner.

På førstesalen finder du et stort og rummeligt soveværelse samt et praktisk walk-in-område. Walk-in-området giver samtidig en spændende mulighed for at ændre indretningen, hvis behovet er flere værelser – her vil det med den rette løsning være muligt at etablere to værelser. Etagen rummer desuden et badeværelse med badekar.

Kælderen er et ekstra stort plus ved boligen. Med sine 34 m² og en god loftshøjde er den langt mere anvendelig end blot traditionel opbevaringsplads. Her er indrettet bryggers, to disponible rum samt yderligere et badeværelse. Kælderen har direkte adgang fra haven/terrassen mod sydvest, hvilket gør den særdeles praktisk i hverdagen og giver gode muligheder for eksempelvis hobby, opbevaring, hjemmekontor eller teenageafdeling.

Ejendommen er allerede separatkloakeret, og du skal derfor ikke forvente udgifter til separatkloakering.

Mikkelsgade 14 er med andre ord et oplagt valg for dig, der ønsker en over-skuelig bolig med en god planløsning, anvendelig kælder og en dejlig privat terrasse – samtidig med at du får Hirtshals centrum lige uden for døren.

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: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

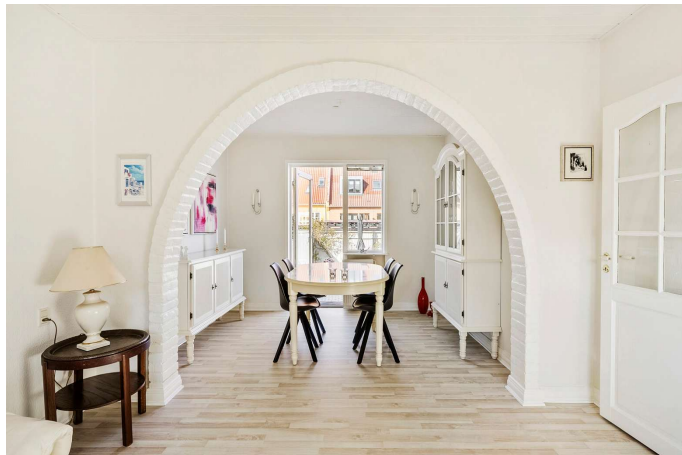
Dato: 20.09.2026



Køkken



Stue



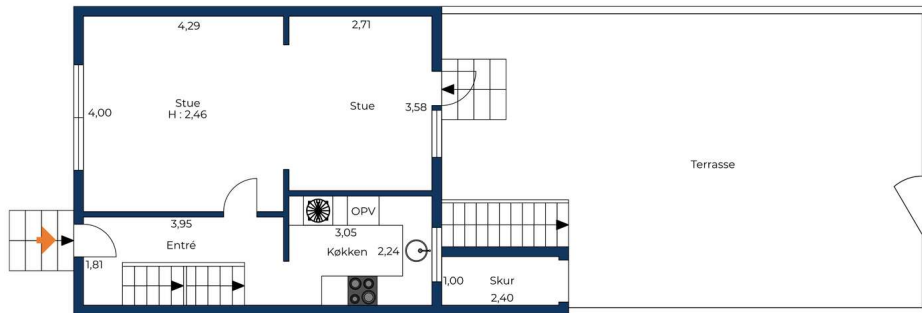
Spisestue

Adresse: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

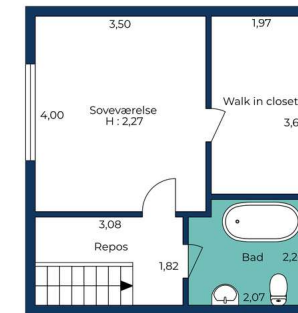
Dato: 20.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

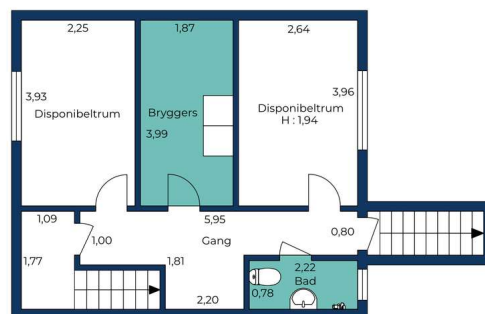
Adresse: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026

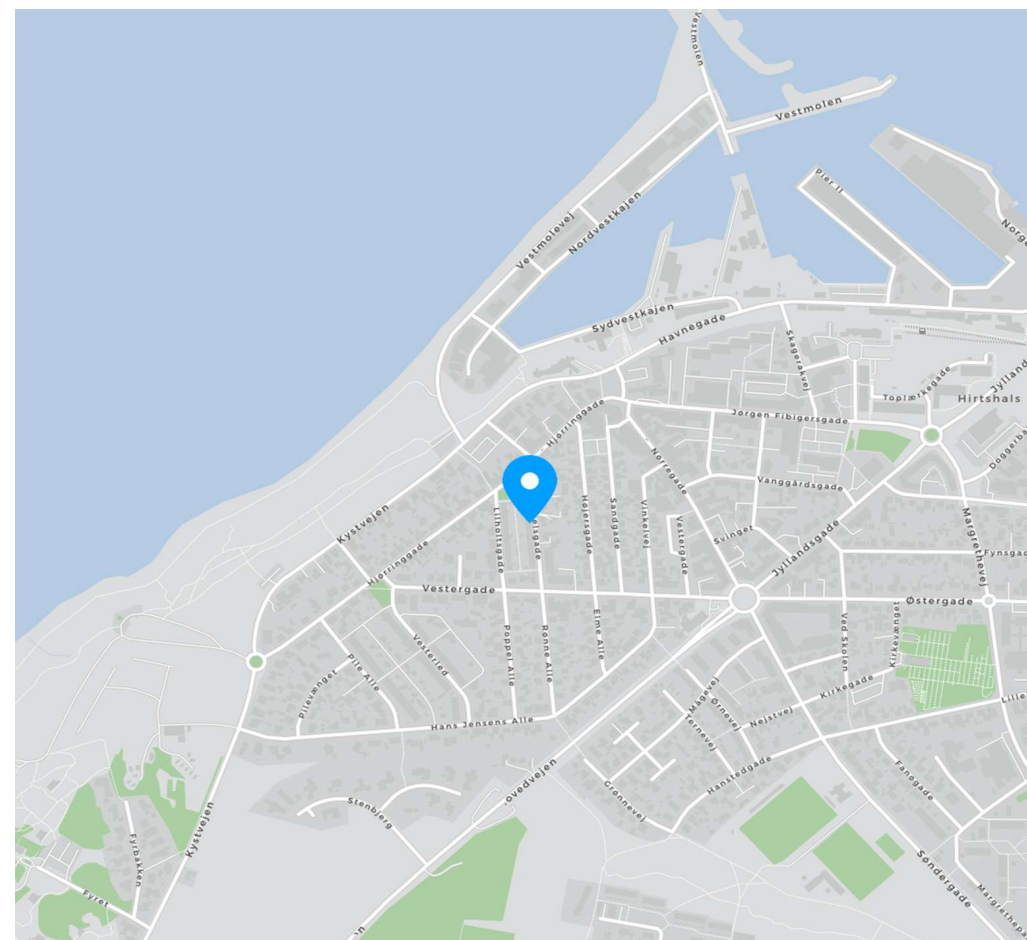


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 124dl Horne By, Hirtshals
BFE-nr.: 3178050
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 350.000
Grundværdi: 80.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 280.000
Grundlag for grundskyld: 64.000

Arealer**

Grundareal: 128 m²
- heraf vej 12 m²
Boligareal i alt: 82 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 48 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: 08.05.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.02.1961 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 29.07.1976 - anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv, tag-dækning mv

Planer

Kommuneplan 202-R05 - Boligområde i vestbyen, Hirtshals

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: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til andet 4.000

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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.

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.

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: 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 E



Adresse: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
 Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
 Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.428	Kontantpris	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	1.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
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.	67	I alt	kr.	692.450
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.506			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 11.692			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.783 md. / 45.399 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.002 md. / 36.019 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Mikkelsgade 14, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 487-3748
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 515.000
Nr. 5: hovedstol kr. 90.000

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