

REAL



## Kærsti 3, 9850 Hirtshals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>260</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.008</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>898</b>
Byggeår	<b>1984</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **487-2232**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

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

Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026



<p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:0.00mm; margin-bottom:5.28mm;min-height: 15pt; "><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d">Her får man en rummelig og velindrettet bolig med et samlet areal på 260 kvadratmeter fordelt på to plan. Huset er oprindeligt et dobbelthus, men fungerer i dag som et enkeltstående enfamiliehus.</font></p><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d"></font>

<p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:5.28mm; margin-bottom:5.28mm;min-height: 15pt; "><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d">Stueplanen indeholder et stort, lyst køkken-alrum med et moderne IKEA-køkken fra 2023. Dertil har man et fint lille viktualierum, med plads til ekstra opbevaring. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til en stor gårdhave, som byder på en overdækket terrasse, bålplads og rigelig plads til forskellige udendørsaktiviteter. I stueplanen finder man også et stort soveværelse med tilhørende badeværelse og et ekstra værelse, der i øjeblikket fungerer som walk-in. Derudover er der et rummeligt badeværelse, der er kombineret med husets bryggers, samt et gæstetoilet ved entreen.</font></p><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d"></font>

<p style="margin-left:0mm; margin-right:0mm; text-indent:0mm; margin-top:5.28mm; margin-bottom:5.28mm;min-height: 15pt; "><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d">Overetagen byder på en hel teenageafdeling med tre børneværelser, et toilet, samt et&#160; hyggeligt stueområde, hvor der er mulighed for filmhygge eller anden kreativ leg. Hvis man ønsker et yderligere værelse, kan en af værelserne nemt omdannes til to separate værelser. Fra stueområdet er der udgang til to separate altaner, der begge giver udsigt over den hyggelige gårdhave, samt endnu en altan på ét af værelserne.</font></p><font face="Segoe UI" color="#0d0d0d"></font>

### 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.

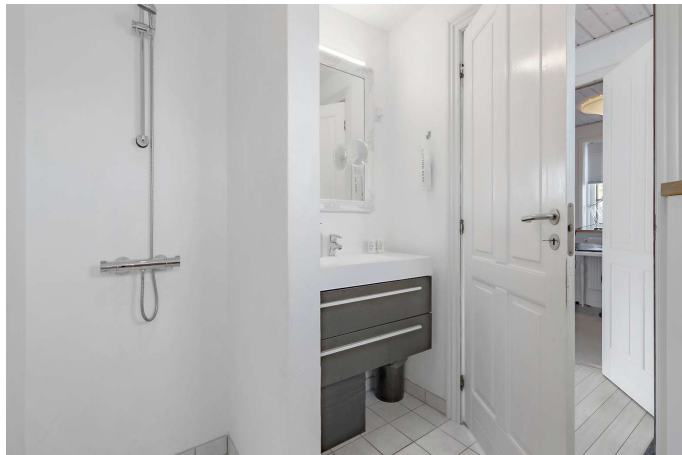
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026



Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026

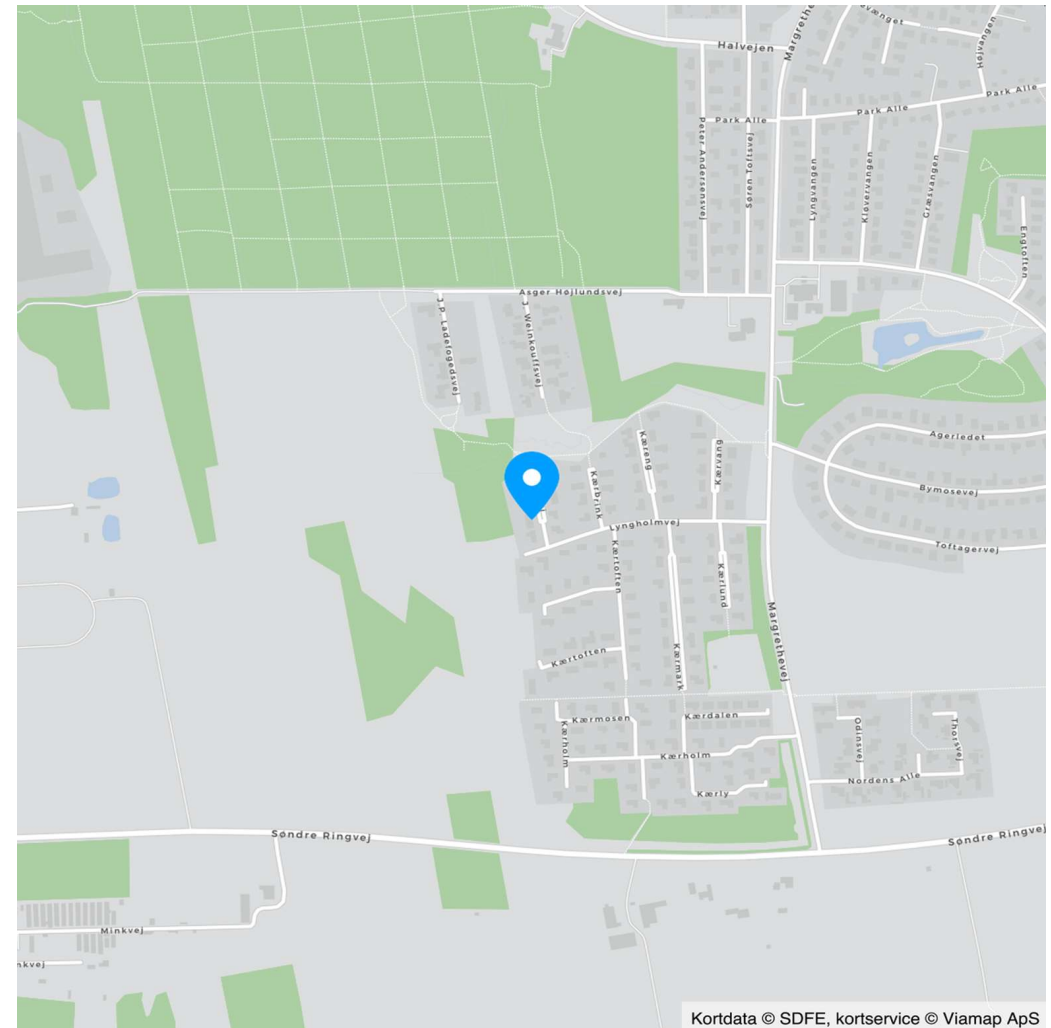
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 15cl Horne By, Hirtshals  
BFE-nr.: 3176556  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.950.000  
Grundværdi: 313.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.560.000  
Grundlag for grundskyld: 250.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 898 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 260 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 45 m<sup>2</sup>  
Garage: 36 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.10.1978 - Dok om grundejerforeningen, pligt til at tage skøde på fællesareal mv  
- Nr. 2: 24.09.1984 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 204-R04 - Boligområde, Lyngholmparken, Hirtshals  
Lokalplan 421.5 HIRTSHALS - Boligområde i Lyngholmparken

Tilbehør:

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

Induktions kogeplade (Miele)EmhætteKøle/Fryse- skab (Miele)Indbygningsovn (Miele)Fryseskab (Samsung)2 x Ovn (IKEA) Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:  
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.  
Sælger oplyser at kloakering på egen grund er foretaget.  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.005 Forbrug: 24 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.132	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Grundejerforening	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.512
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	I alt	kr.	2.425.762
370 l restaffald	kr.	2.029			
Gebyr Røttebekæmpelse	kr.	63	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.		
Husforsikring	kr.	6.647			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.092			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.356 md. / 124.276 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: 01.06.2026

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: Kærsti 3, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-2232  
Ejerudgift/md.: kr. 2.008

Dato: 04.07.2026

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. 1.412.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 445.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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