



REAL

Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	285
Kontantpris	3.595.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.166	Grund m2	1.398
Byggear	1977	Energimærke	A2010

Sagsnr. **487-3365**

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: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
 Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Bundgårdsvej 11 – beliggende i skønne Horne, som byder på en god skole, pasningsordninger, samt kort afstand til både Hirtshals og Hjørring. Villaen er desuden beliggende på en lukket villavej med godt naboskab og på en yderst attraktiv grund, hvor man har havudsigt, samt udsigt over et skønt naturområde.

Villaen er grundmuret og byder på 285 kvm i ét plan. Her får man en rummelig villa, oplagt til den store familie eller den mindre familie, der bare ønsker masser af plads omkring sig.

En arkitekttegnet planløsning skaber gode områder i hele huset, hvor især den flotte udsigt er tænkt ind i indretningen. Villaen er indrettet med en entré, gæstetoilet, hobbyværelse, samt et stort soveværelse med eget badeværelse og udgang til lukket gårdhave. I soveværelset er der desuden installeret varmepumpe, så temperaturen kan reguleres efter behov.

Endvidere får man et lyst køkken med integreret spiseplads, en spisestue i åben forbindelse til stuen, samt en opholdsstue. Væggen mellem køkkenet og spisestuen kan evt. fjernes, hvis man ønsker et stort køkken-alrum.

Fra stuen er der udgang til en skøn udestue, hvor man kan nyde udsigten fuldt ud. Her er monteret Solarlux glaspartier, der kan åbnes og lukkes efter vind og vejr.

Yderligere byder huset på en værelsesafdeling med 3 værelser, badeværelse, viktualierum og bryggers, med udgang til en integreret garage med fyrrum, samt til gårdhave.

Villaen opvarmes med et jordvarmeanlæg og et solcelleanlæg, og er løbende renoveret med bla. nymalet tag og nye tagrender samt inddækning.

Alt i alt en villa, der byder på en god planløsning og en god beliggenhed, hvor man er i kort afstand til alle hverdagens gøremål. Bestemt et kig værd!

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: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025



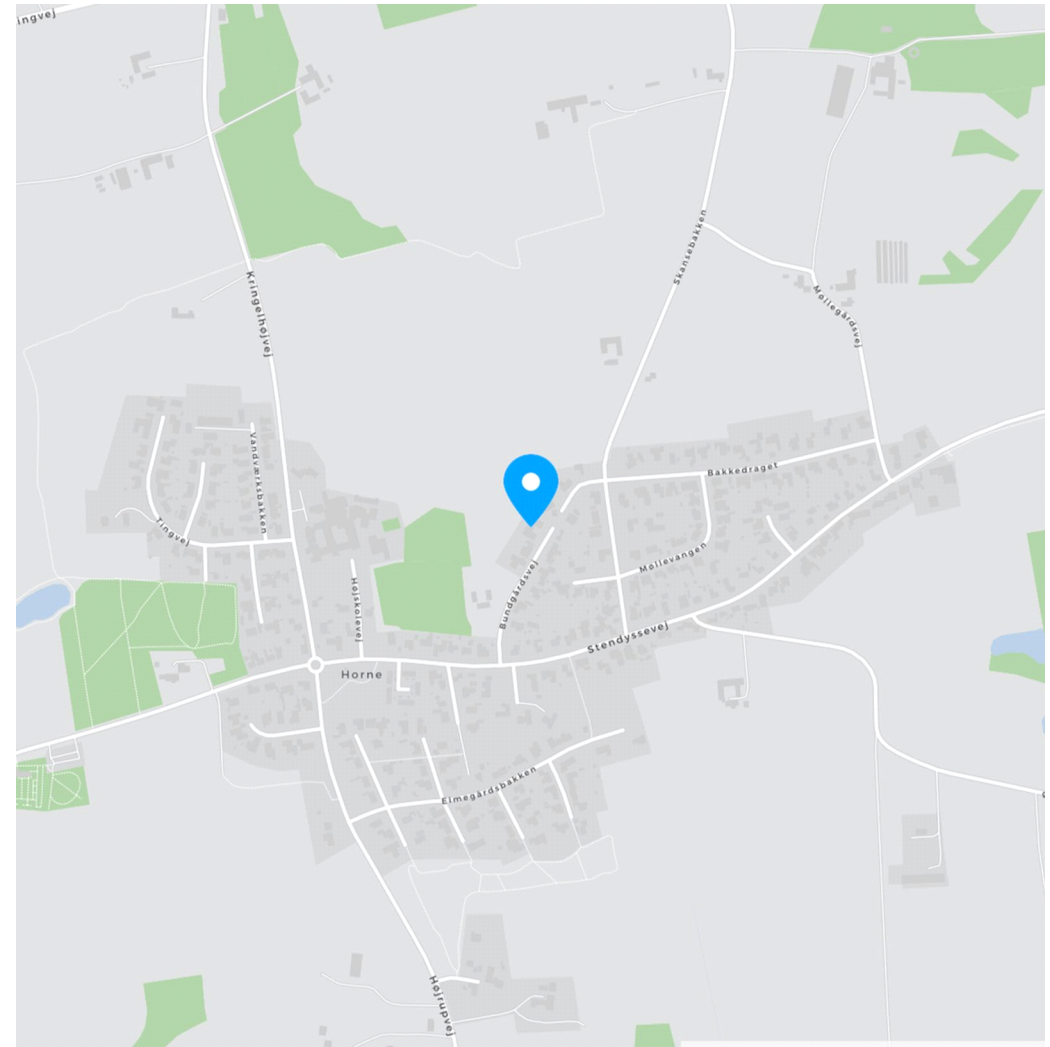
Adresse: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 9 bx Horne By, Horne
BFE-nr.: 3160700
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1977

Arealer*

Grundareal: 1.398 m²
Boligareal i alt: 285 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 54 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. 04.08.1986 lbnr. 24442-81 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 9A Filnavn:
81_J_211

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.430.000 kr.
Grundværdi: 461.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.144.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch)
Ovn (Asko)
Kombiovn (Electrolux)
Kogeplade - Induktion
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 8.825,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Separatkloakering:

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

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.

Adresse: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.834	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.085	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.950
Husforsikring	kr.	7.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Skorstensfejning	kr.	1.024	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380	I alt	kr.	3.638.400
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	111	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejlauget Bundgårdsvej	kr.	2.000			
Beboerforening	kr.	225			
Ejerudgift i alt 1 år		25.992			

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/nettoydelelse 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.944 md./ 227.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.207 md./ 182.489 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 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: 15.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Bundgårdsvej 11, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 487-3365
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 15.11.2025

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg