



REAL

Bakagervej 6, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.877	Grund m2	1.490
Byggear	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3621**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025



Beskrivelse:

På Bakagervej 6 i Hjørring ligger denne indbydende og velholdte villa i et af byens mest eftertragtede kvarterer, hvor naturens ro ved Hjørring Bjerger møder byens puls. Her er hverdagens bekvemmeligheder helt tæt på, og både centrum, skoler, indkøb og grønne områder kan nås til fods. Beliggenheden gør boligen oplagt for både familier og dem, der ønsker at bo centralt med naturen lige om hjørnet.

Villaen rummer 159 veldisponerede kvadratmeter, hvor indretningen er både funktionel og harmonisk. Man træder ind i bryggers/entreen, som også rummer adgang til et badeværelse, hvilket skaber en praktisk og velorganiseret modtagelse af både familie og gæster. Herfra føres man videre ind i det flotte Svane-køkken, som ligger i åben og naturlig forbindelse med spisestuen og stuen. Det store opholdsrum er husets hjerte, hvor lys, luft og samvær får lov at præge atmosfæren, og hvor hverdagslivet kan udfolde sig ubesværet.

Fra stuen er der adgang til tre gode værelser, der ligger samlet og danner en naturlig børne- eller kontorafdeling. I forlængelse af stuen ligger den indbydende tv-stue hvor der i også er kommet en karnap på så der kommer et godt lys ind. Tv-stuen leder videre til forældreafdelingen, der ligger ugeneret for enden af huset og tilbyder et rummeligt soveværelse med eget badeværelse. Dette badeværelse er elegant udført og rummer en stor bruseniche, hvilket giver afdelingen et eksklusivt og privat præg.

Detaljerne i boligens materialevalg er gennemgående velafstemte. Vinduerne er udført i mahogni og er løbende skiftet fra 2005 og frem. De fremstår i en smuk og velholdt stand, og deres varme træfarve står flot i kontrast til husets gule mursten, hvilket giver facaden et klassisk og indbydende udtryk.

Boligen har gulvvarme overalt og opvarmes via fjernvarme, hvilket både øger komforten og bidrager til en energieffektiv hverdag. Taget blev udskiftet i 2005 til IBF betontegl, som sikrer en robust og tidssvarende løsning. Udenfor suppleres ejendommen af en usædvanligt stor garage på hele 80 m² med imponerende loftshøjde, perfekt til hobbyprojekter, opbevaring eller værkstedsaktiviteter. Garagen er opført med betontegltag fra 2007 og fremstår i flot stand – endnu et vidnesbyrd om

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: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025



Adresse: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

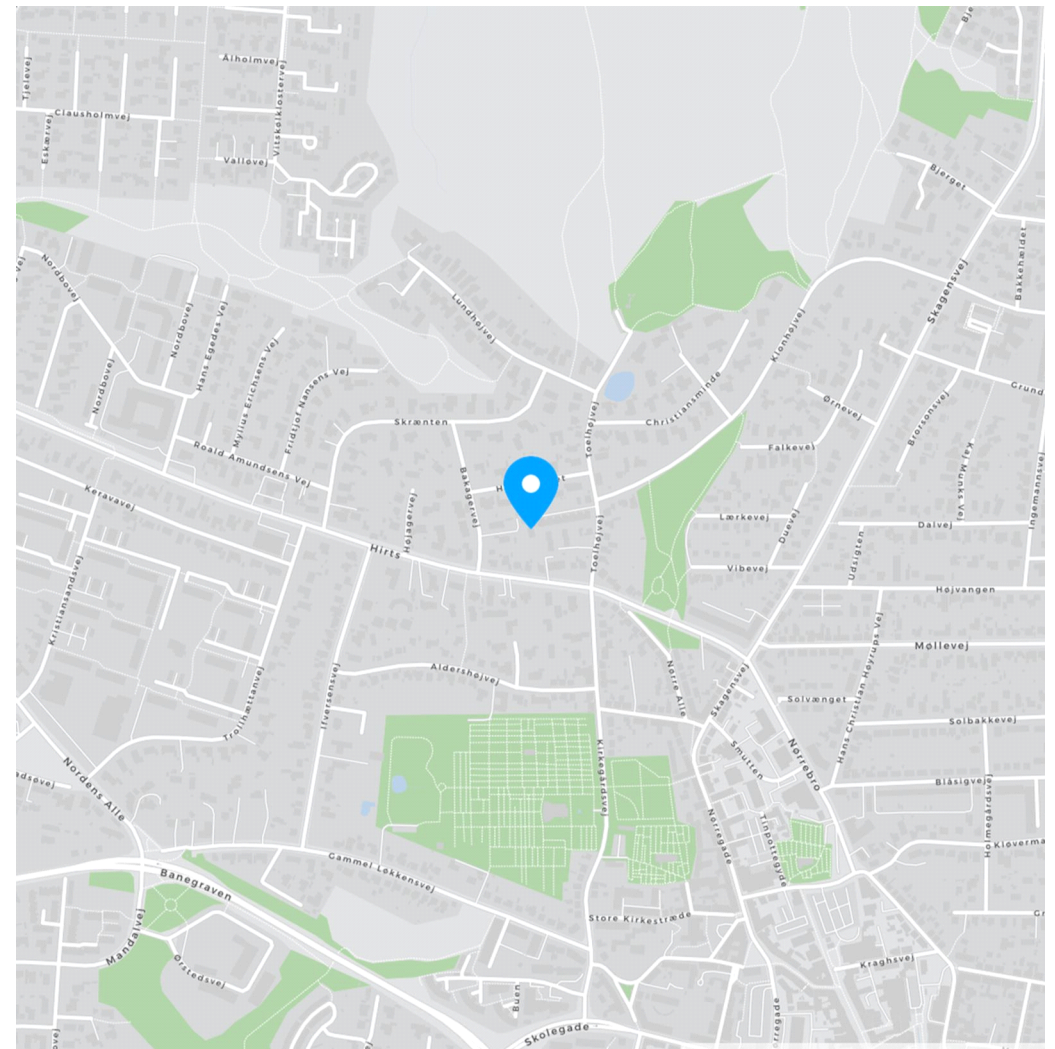
Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	11 ga Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5523469
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.594.000 kr.
Grundværdi:	487.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.275.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.490 m ²
- heraf vej	208 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	80 m ²

* 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. 08.02.1973 lbnr. 2995-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,
forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Miele, Emhætte - AEG, Ovn - Bosch, Kogeplade Siemens (Induktion), Fryser - Gram, Opvaskemaskine - Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 13.140 Forbrug: 20.289,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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:

Varmepumpe i garagen:

sælger oplyser, at den i garagen værende luft til luft varmepumpe er defekt.

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 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.



Adresse: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.504	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.428	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	6.173	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	97	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.265		kr.	
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063	I alt	kr.	2.828.586
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 22.530

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.114 md./ 181.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.000 md./ 143.994 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: 14.12.2025
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: Bakagervej 6, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 487-3621
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 14.12.2025

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.: Nej

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