

REAL



Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	1.345.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.747	Grund m ²	802
Byggeår/ombygget	1973/1988	Energimærke	+ D

Sagsnr. **487-2297**

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: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026



Velkommen til Bakkedraget 16, Horne - beliggende på en rolig villavej med udsigt over smukke naturskønne områder og Hirtshals havn. Byen har et godt sammenhold og tilbyder gode pasningsordninger, en skole, en dejlig legeplads og så er man i kort afstand til både motorvej og indkøbsmuligheder i Hirtshals.

Boligen byder på 252 kvm fordelt på to plan.

I stueplan træder man ind i en stor, åben entré med et fint gæstetoilet og opgang til førstesalen. Herfra er der adgang til en separat soveafdeling, der inkluderer badeværelse med badekar, et lyst soveværelse, samt to ekstra værelser.

Køkkenet er et funktionelt og lækkert HTH-køkken, der byder på integreret spiseplads og god plads til opbevaring. Køkkenet er desuden i åben forbindelse til en stor og lys stue/spisestue, med direkte udgang til terrasse og lukket have.

Derudover er der i stueplan også et stort bryggers med god opbevaringsplads og udgang til en integreret garage med plads til bil og opbevaring.

På førstesalen finder man fire velindrettede værelser, samt et stort og funktionelt badeværelse. Førstesalen byder desuden på en hyggelig stue, hvorfra man kan nyde en enestående udsigt over indsejlingen til Hirtshals. Øverst oppe er der en charmerende hems.

Udvendig får man en skøn, lukket have. Her finder man også en god overdækket ter-

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: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

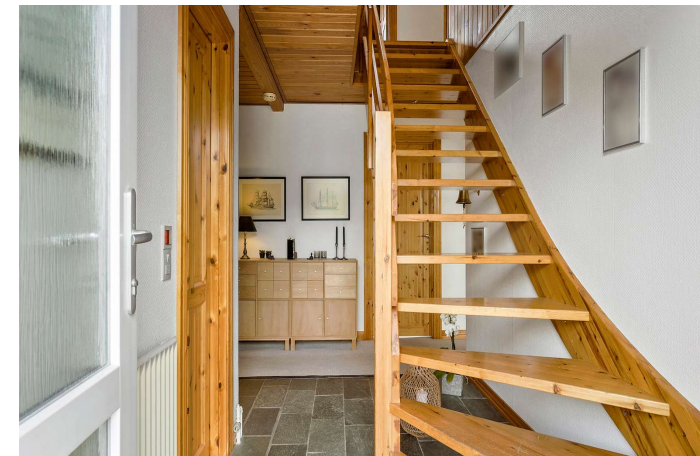
Dato: 01.05.2026



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

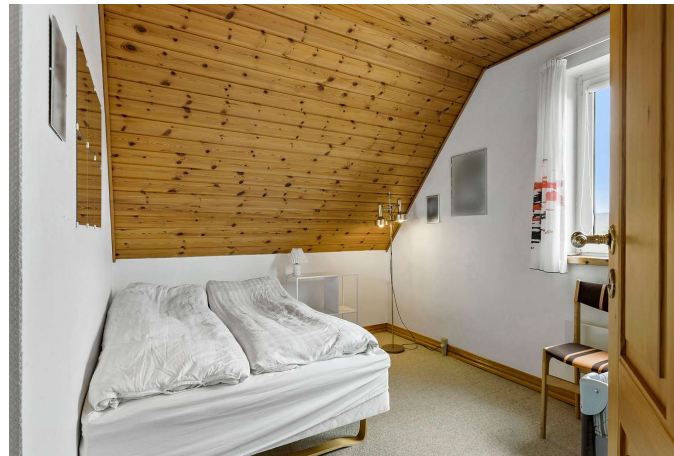
Dato: 01.05.2026



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 7x Horne By, Horne
BFE-nr.: 3160589
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.219.000
Grundværdi: 326.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 975.200
Grundlag for grundskyld: 260.800

Arealer**

Grundareal: 802 m²
Boligareal i alt: 252 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 902-R02 - Blandet byområde, Horne

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: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.746 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Andet beregnede energibehov ud fra sælgers faktiske forbrug:
Elektricitet = 11.771,7 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 + D



Adresse: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.974	Kontantpris	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	4.303	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.650
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120	I alt	kr.	1.369.600
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	112			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135			
Husforsikring	kr.	7.943			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.967			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.356 md. / 88.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.838 md. / 70.057 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bakkedraget 16, Horne, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 487-2297
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 01.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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>.

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.

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