

**REAL**



## Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>118</b>
Kontantpris	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.544</b>	Grund m2	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **487-3433**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

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

Adresse: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025



### Beskrivelse:

Beliggende i det attraktive Nejist-kvarter finder du denne velindrettede villa med en fantastisk beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder. Området har et godt stisystem, som giver nem adgang til skole, Hirtshals Idrætscenter, skov og natur samt Krage Strand, der ligger blot ca. 2 km væk – perfekt til en frisk dukkert. Derudover er der kort afstand til indkøbsmuligheder, tennisfaciliteter og spejderaktiviteter.

Villaen har et boligareal på 118 m<sup>2</sup> og er funktionelt indrettet. Du bydes velkommen i en rummelig entré/bryggers, hvor der er god plads til opbevaring. Køkkenet er et flot snedkerkøkken med spiseplads og et skønt havkig, der giver en helt særlig stemning i hverdagen. Stuen er stor og lys med direkte udgang til en sydvendt terrasse og en dejlig have, der indbyder til leg og afslapning.

Fra fordelergangen er der adgang til et stort soveværelse samt to gode værelser. Badeværelset har gulvvarme og er velholdt, og to af værelserne har ligeledes gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Ejendommen er løbende vedligeholdt, bl.a. med mahognivinduer fra ca. år 2000, som stadig fremstår flotte og velholdte, samt vedligeholdelsesfrie gavle, der blev udskiftet omkring 2020.

Derudover medfølger en garage på 27 m<sup>2</sup> samt et udhuse på 21 m<sup>2</sup>, hvilket giver god plads til både bil, værksted og opbevaring.

På den 1.000 m<sup>2</sup> store grund er der masser af plads til udeliv, og boligen fremstår som en oplagt mulighed for børnefamilien eller dem, der ønsker en velindrettet villa i et attraktivt og roligt område.

Kontakt os for en fremvisning og oplev denne dejlige bolig med havkig!

### 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: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025





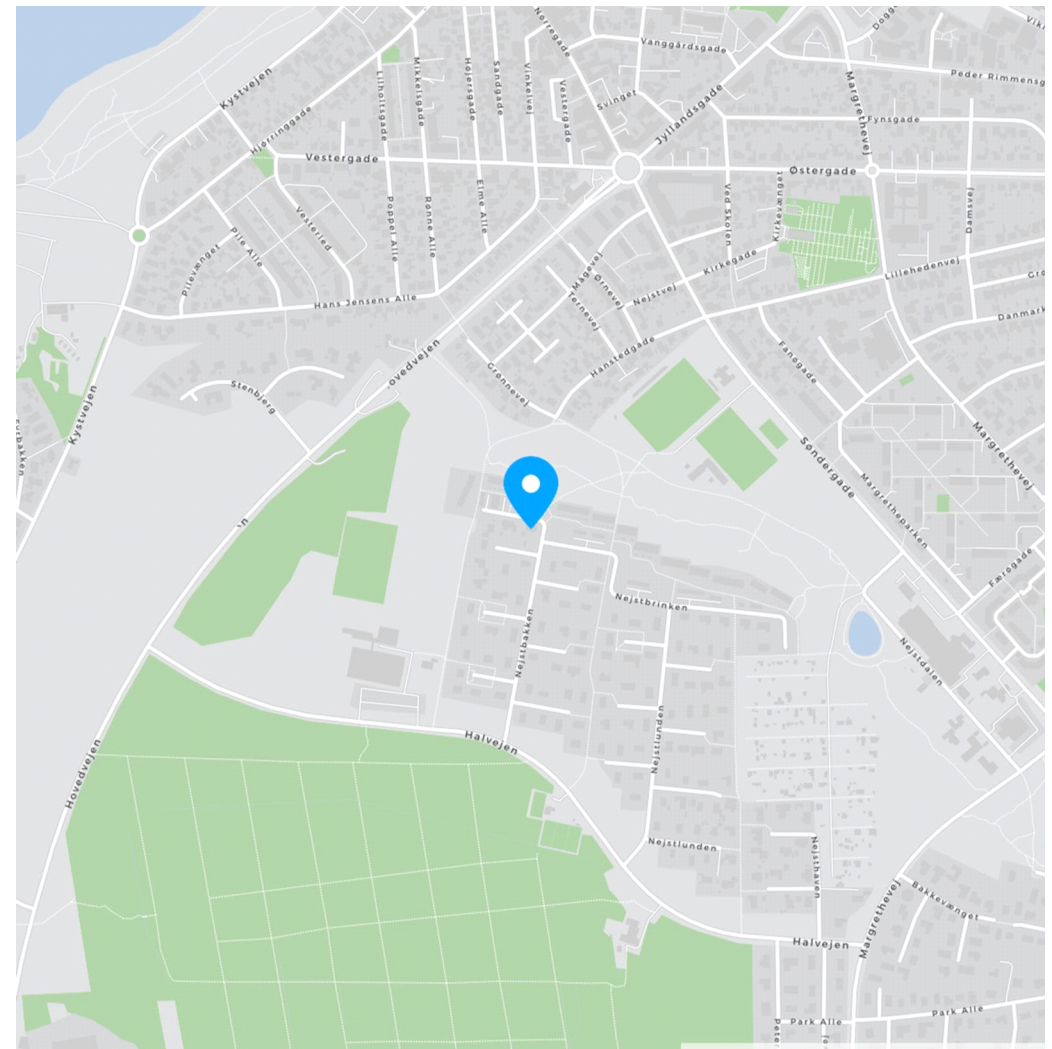
Adresse: Nejbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 124 aqi Horne By, Hirtshals  
BFE-nr.: 3179008  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1977

**Arealer\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 27 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

\* 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. 27.12.1978 lbnr. 41613-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv  
varmforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 81\_AI\_616

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.050.000 kr.  
Grundværdi: 334.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur - Electrolux(Keramisk), Emhætte, Køleskab - Miele, opvaskemaskine - Miele, Vaskemaskine - Miele, Tørretumbler -  
Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring  
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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

**Oplysninger til køber:**

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.309 Forbrug: 14,71 MWh  
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 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 C.

Adresse: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Grundejerforening	kr.	600	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	78			
Genbrug og storaffald 1 stk.	kr.	2.265	I alt	kr.	1.014.346
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063			

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

18.529

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.428 md./ 65.132 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.304 md./ 51.643 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: 10.09.2025  
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: Nejstbakken 41, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 487-3433  
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 14.09.2025

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.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Nejst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



# 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.

Announce



## Mød holdet bag dit boligsalg