

REAL



Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	285
Kontantpris	2.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.781	Grund m2	4.365
Byggeår/ombygget	1971/2016	Energimærke	B

Sagsnr. **487-3463**

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: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nejstgårdvej 12, 9850 Hirtshals – en charmerende ejendom beliggende i naturskønne omgivelser i Tornby. Her får man en beliggenhed med kort afstand til bl.a. pasningsordning, skole, indkøb, samt offentlig transport. Desuden ligger Tornby klitplantage i baghaven og stranden kan nåes med få minutter i bil.

Ejendommen byder på 285 kvm fordelt på to plan, som løbende er moderniseret og fremstår i indflytningsklar stand.

Stueetagen indeholder en entré med opgang til førstesalen, et lyst køkken-alrum med integreret spiseplads og viktualieru, samt udgang til en udsigtsrig terrasse. Fra køkken-alrummet finder man en rummelig spisestue med brændeovn og en hyggelig stue, også med udgang til terrassen.

I stueetagen finder man desuden to værelser, et flot badeværelse med bruseniche, bryggers med egen indgang, samt et depot-/teknikrum.

Førstesalen indeholder en stor repos, fire gode værelser – heraf har to værelser med udgang til svalegang, samt et toilet.

Udvendig får man en skøn gårdsplads og 170 kvm udhus med dobbeltcarport, hobbyrum/gildesal med toilet, samt gode opbevaringsmuligheder. Den omkringliggende have er velholdt og byder bl.a. på en skøn overdækket terrasse.

Ejendommen er optimeret med jordvarmeanlæg, solcelleanlæg og efterisolering af hulmur, hvilket sikrer en energieffektiv bolig.

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.

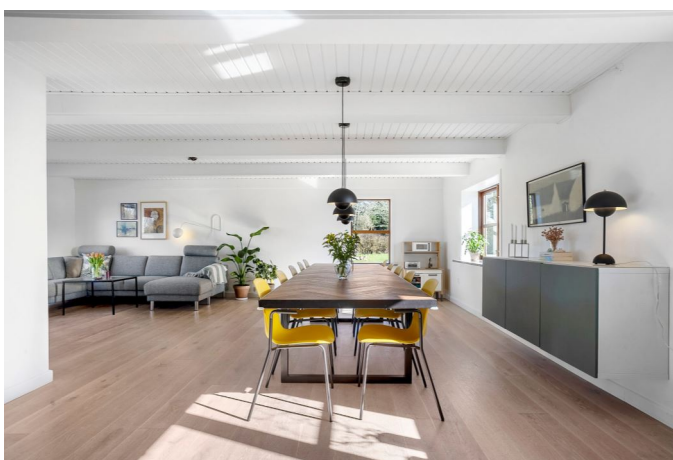
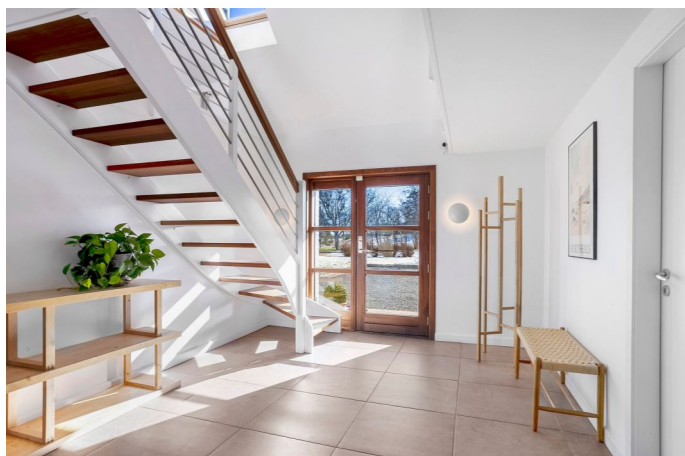
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026



Dato: 30.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



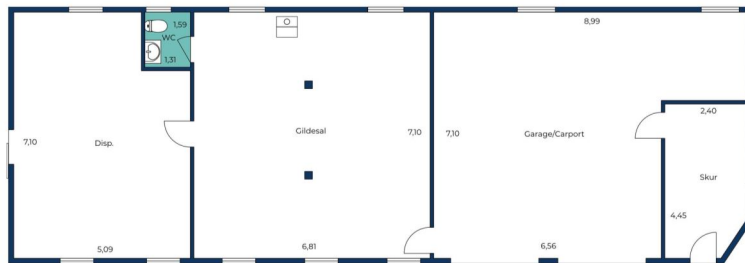
REAL

REAL

Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

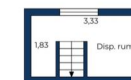
Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kælderplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

Stueplan



1. sal

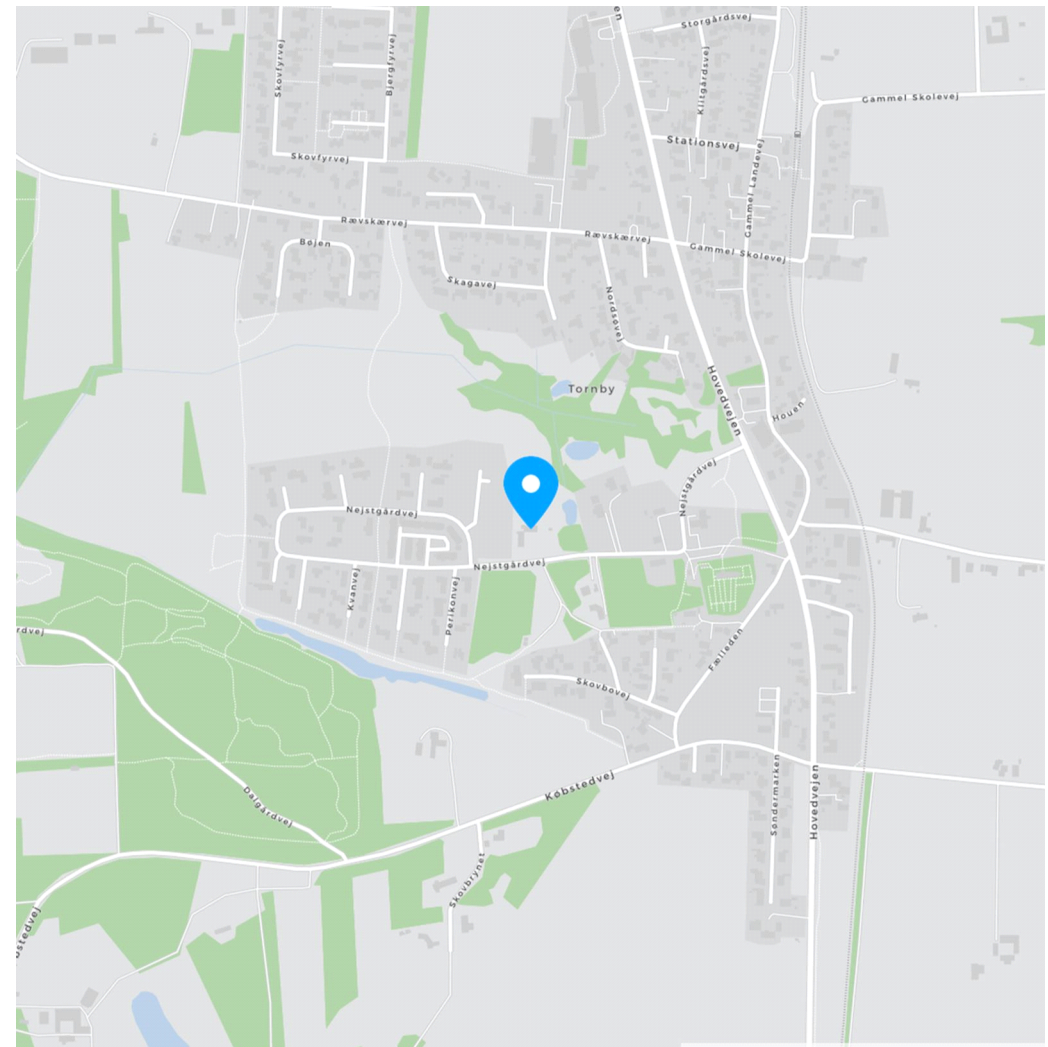


Kælderplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 a Sdr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	10181250
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1971/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.400.000 kr.
Grundværdi:	1.400.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.920.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	4.365 m ²
Boligareal i alt:	285 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	116 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	170 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg)
Ovn (Voss)
Emhætte
Kogeplade (Voss)
Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Vendsyssel
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der foreligger to police: villa & udhus
Det samlede beløb fremgår af ejerudgifterne.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.776 Forbrug: 9.886,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Samlet el-forbrug 2024: kr. 16.575
Fortjeneste på solcelleanlæg: kr. 2.409,26 (2023) & kr. 1.294,12 (2024)

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 B.

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:

Køber gøres opmærksom på, at nærværende ejendom er udbudt med 4.365 kvm grund. Arealet er anslået og faktisk areal kendes først ved landinspektørs opmåling i forbindelse med handel.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hvvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.
Status d. 20.02.2025: Separatkloakering laves i 2026, 2027 og 2028.

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.

Anslået udgifter til ejendomsværdiskat samt grundskyld:

Køber er bekendt med og acceptere, at de i salgsoptstillingen nævnte omkostninger til grundskyld og ejendomsværdiskat er ANSLÅET. Køber kan ikke på senere tidspunkt gøre krav gældende herfor overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler. Køber opfordres til at søge egen rådgiver i forbindelse hermed.

Udgifterne er beregnet på baggrund af en sammenligning med to solgte boliger i



Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

området:

Nejstgårdvej 97, 9850 Hirtshals, Tornby - Forløbig vurdering 2.370.000 - Grundværdi 433.000 - Grundstørrelse 968 m2.
Nejstgårdvej 115, 9850 Hirtshals, Tornby - Foreløbig vurdering 2.309.000 - Grundværdi 479.000 - Grundstørrelse 986 m2.

Der er taget udgangspunkt i en ejendomsværdi på boligen på Nejstgårdvej 12 på kr. 2.400.000,-. Gunden til ejendomsværdien findes i frastykning af jord fra ejendommen i forbindelse med handlen.



Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.792	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Husforsikring	kr.	12.025	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.642
Skorstensfejning	kr.	1.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 L rest 14 dage	kr.	1.470		kr.	2.635.092
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	161	I alt		
Grundskyld 2025 - ANSLÆT	kr.	18.480	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

45.374

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.984 md./ 167.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.366 md./ 136.390 år v/24,90%
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: 29.01.2026
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: 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: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 487-3463
Ejerudgift/md.: kr. 3.781

Dato: 30.01.2026

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.

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.732.028	1.732.028	1.448.981	DKK	0,5	143.876	14,00	4,05			Nej	

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