



Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	285
Kontant		Værelser	7
Ejerudgift	3.781	Grund m ²	4.365
Byggeår/ombygget	1971/2016		

Sagsnr. **487-3463**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 11.02.2026



Charmerende ejendom i naturskønne omgivelser

Velkommen til Nejstgårdvej 12, 9850 Hirtshals – en charmerende ejendom beliggende i naturskønne omgivelser i Tornby. Her får man en beliggenhed med kort afstand til b.la. 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, hob-byrum/gildesal med toilet, samt gode opbevaringsmuligheder. Den omkringliggende have er velholdt og byder b.la. 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.

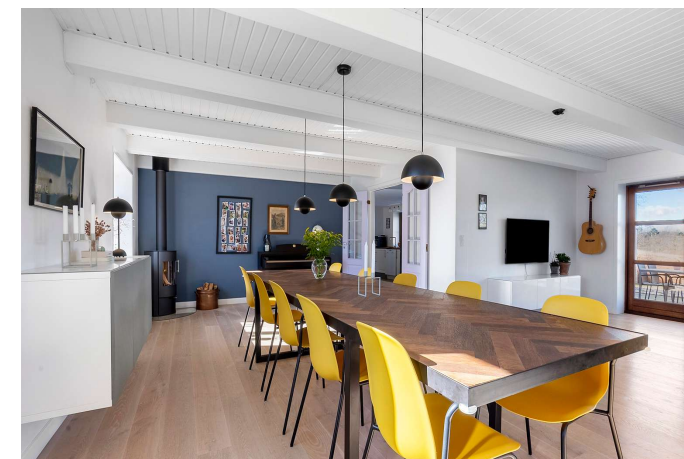
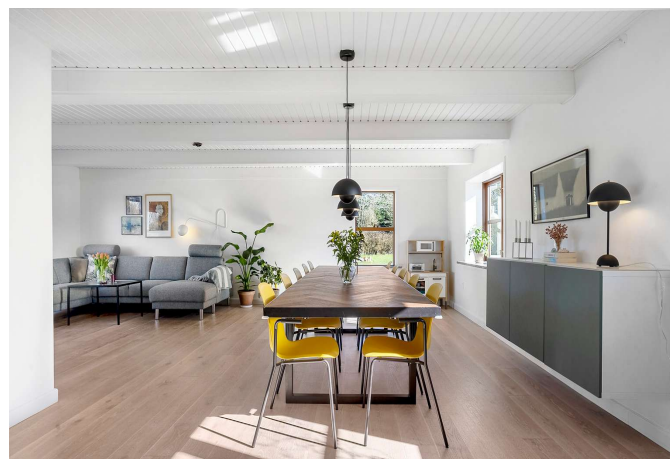
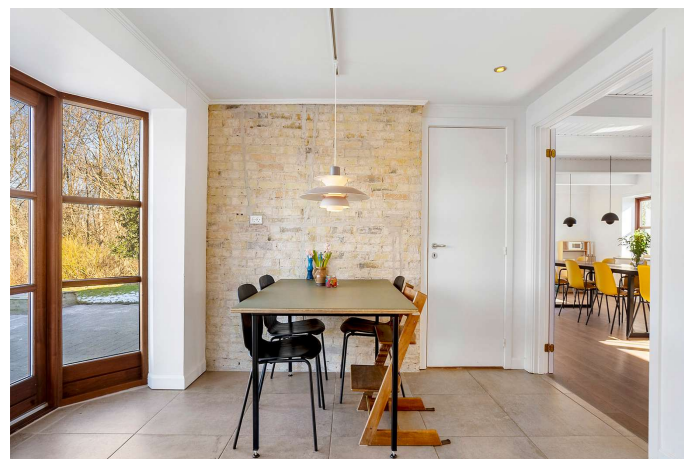
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

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

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

Dato: 11.02.2026



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

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

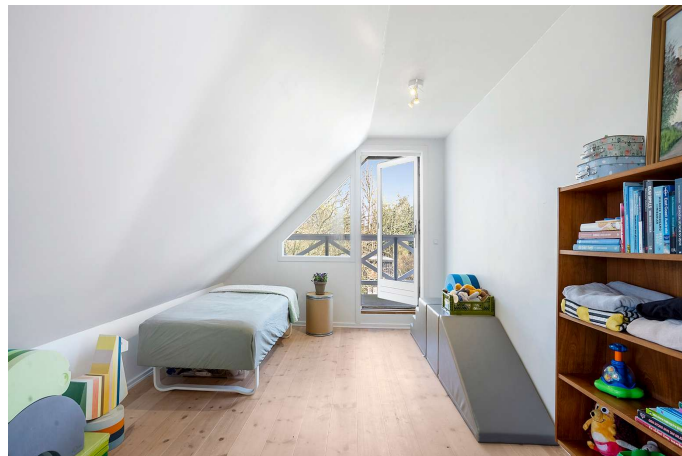
Dato: 11.02.2026



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

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

Dato: 11.02.2026



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

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

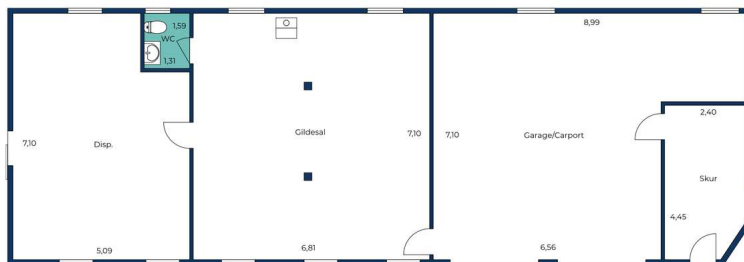
Dato: 11.02.2026



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

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

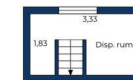
Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kælderplan



Vejledende tegning uden ansvar.

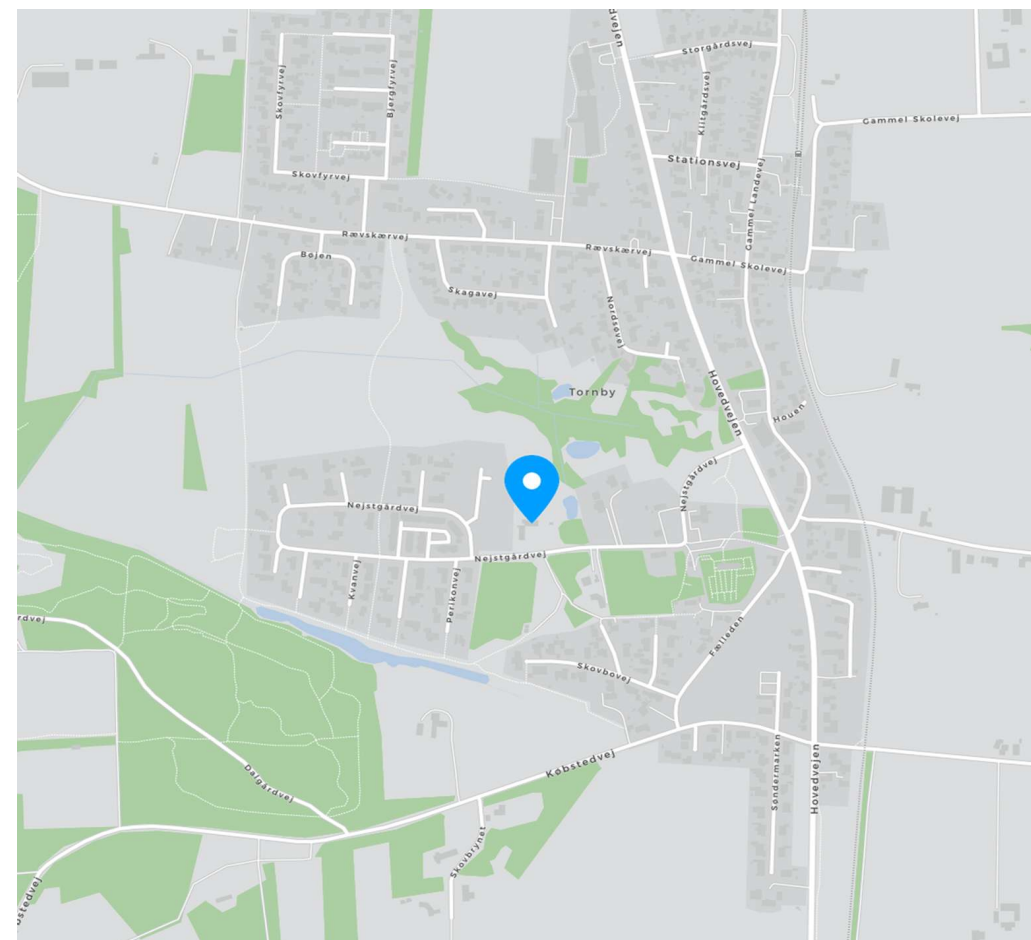
Adresse: Nejstgårdvej 12, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr.

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

Dato: 11.02.2026



REAL



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

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

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1971/2016

Arealer*

Grundareal: 4.365 m²
Boligareal i alt: 285 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 170 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

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

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

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra:

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

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

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 18.642
kr. 18.642

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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 13.805 md. / 165.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.078 md. / 132.938 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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

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

Dato: 11.02.2026

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:

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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