

REAL



Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.120	Grund m2	1.522
Byggeår/ombygget	1877/2003	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3386**

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: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Gl. Landevej 36 i Tornby er en charmerende ejendom, der byder på en skøn kombination af historie og modernitet. Huset, som oprindeligt er opført i 1877 og ombygget i 2003, har et boligareal på 154 m² og ligger på en stor grund på 1.522 m², som giver masser af plads til både udendørs aktiviteter og afslapning.

Indretningen er gennemtænkt og funktionel. En rummelig entre fungerer som knudepunkt i boligen og giver adgang til to badeværelser og et stort soveværelse. Fra entreen er der også forbindelse til køkkenet, hvor der er rig mulighed for at nyde madlavningens glæder. Desuden er der i stueetagen et ekstra værelse, hvorfra der er opgang til husets overetage. Heroppe finder du en repos og tre hyggelige værelser, som giver ekstra sovepladser eller mulighed for kontor og hobbyrum.

Stuen i underetagen er boligens hjerte. De synlige bjælker giver rummet en rustik charme, mens de store vinduer sikrer et skønt lysindfald. Fra stuen er der direkte adgang til en sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen og den rolige udsigt over haven. Den tilhørende store garage giver rigeligt med opbevaringsplads og plads til parkering.

Beliggenheden er også en stor fordel. Ejendommen ligger tæt på Tornbys trinbræt, så det er let at tage offentlig transport til både Hirtshals og Hjørring, og indkøbene klares nemt med Tornbys lokale supermarked. Samtidig er du tæt på skov og strand, hvilket giver mulighed for at nyde de naturskønne omgivelser året rundt.

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: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Stueplan

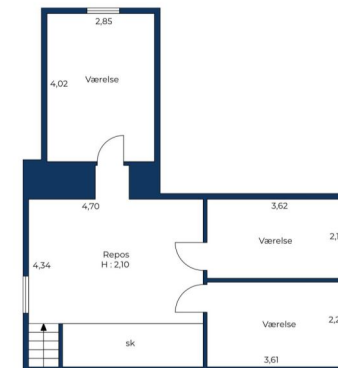


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



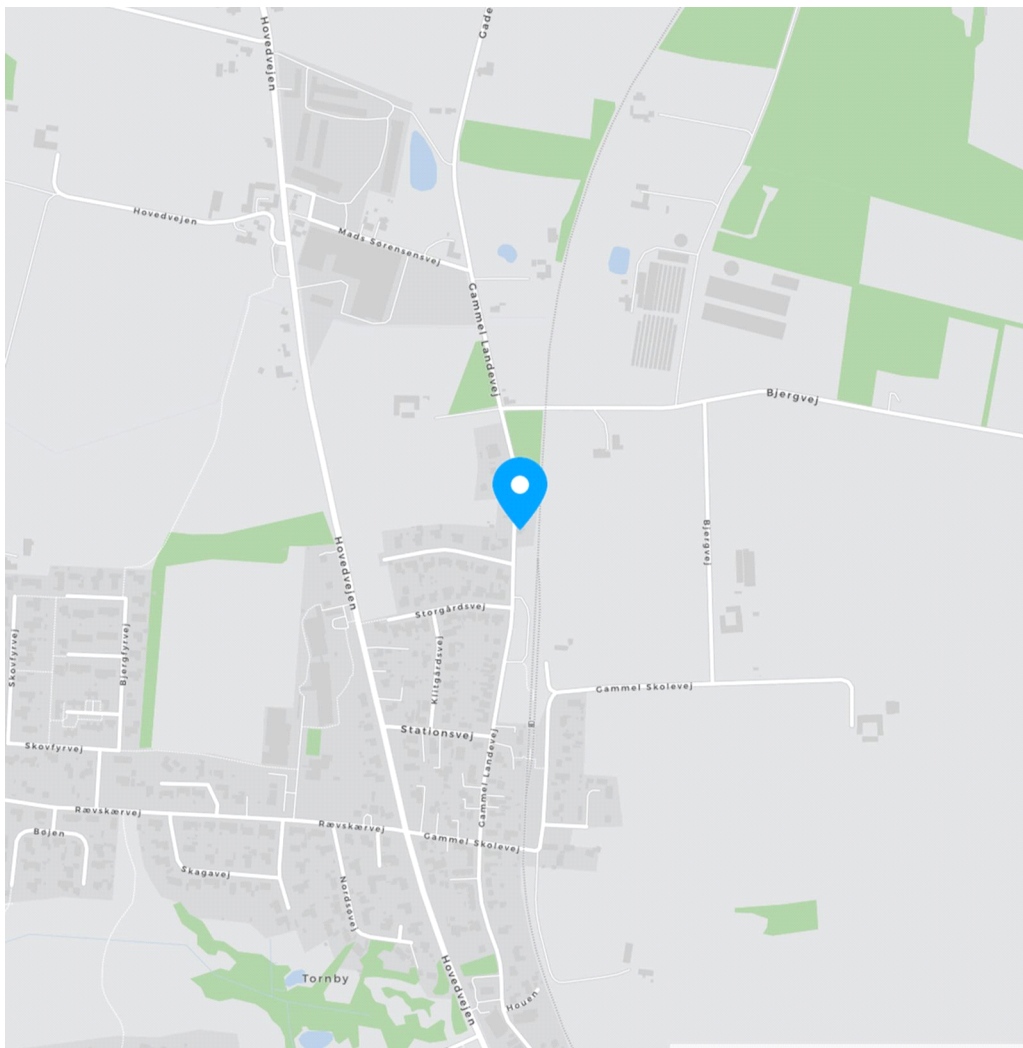
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026





Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	30 b Nr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	3172400
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1877/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	685.000 kr.
Grundværdi:	188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	548.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.522 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	25 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:
30.08.1946 lbnr. 3518-81 Dok om oversigt mv.

Kommuneplan:
906-R03 - Blandet byområde, Tornby

Tilbehør:

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

Keramisk komfur (Simens)
Emhætte
Opvaskemaskine (Blomberg)
Køle/fryseskab (Gram).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vendsyssel
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 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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.032 Forbrug: 2.281,80 m3 Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.795	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr. 2.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr. 4.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Genbrug og storaffald 1 stk.	kr. 2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk.	kr. 1.063	I alt	kr.	613.450
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 44			
Adm. gebyr jordhåndtering	kr. 100			

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

13.439

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.258 md./ 39.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.646 md./ 31.757 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: 31.01.2026
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: Gl Landevej 36, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3386
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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