

REAL



Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	125
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.758	Grund m2	2.631
Byggeår	2023		

Sagsnr. **487-2212**

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: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026



Beskrivelse:

Dette charmerende fritidshus ligger på en imponerende grund på 2.631 m², omgivet af uforstyrret og kuperet natur. Her kan du nyde synet af rådyr og fasaner, der passerer lige uden for dine vinduer, hvilket skaber en idyllisk atmosfære.

Indretningen af huset byder på en rummelig entre, der fører videre til et flot, rummeligt køkken fra Svane Køkkenet i åben forbindelse med stuen. Stuen er præget af god loftshøjde og en hyggelig brændeovn, der sætter den helt rigtige stemning. Fra stuen er der udgang til en stor sydvendt terrasse, hvor en del er overdækket – perfekt til at nyde de lange sommeraftener uanset vejret.

Stuen er stor og rummelig med plads til både afslapning og spisning, da der også er et spisebord. Sommerhuset har to badeværelser, hvoraf det ene er udstyret med spa og sauna, hvilket giver mulighed for ekstra luksus og afslapning. Begge badeværelser har skabe fra Svane Køkkenet, som sikrer høj kvalitet og elegant design.

Der er i alt fire værelser i huset: tre med dobbeltsenge og et værelse med to enkeltssenge, hvilket gør plads til hele familien eller venner. Hele sommerhuset er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig og jævn varmefordeling året rundt.

Huset opvarmes effektivt ved hjælp af en luft-til-vand varmepumpe, hvilket yderligere bidrager til en behagelig indendørs temperatur. Desuden findes der et godt udhus, der giver ekstra opbevaringsplads.

Krageslugten 32 er det ideelle sted for dig, der ønsker at komme væk fra byens stress og jag og i stedet nyde naturens ro og skønhed. Kom og oplev dette vidunderlige fritidshus – det kan blive dit næste fristed!

Udlejning 2024:

Fritidshuset har i 2024 en samlede indtægter 209.964,70 inkl. afregnet forbrug (strøm og vand).

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.

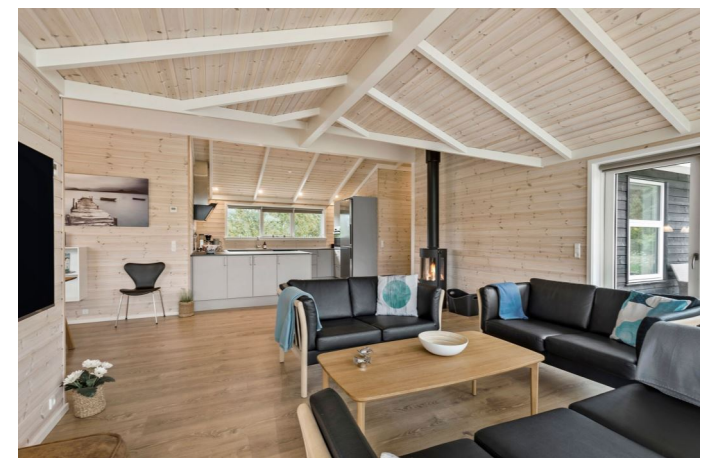
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026



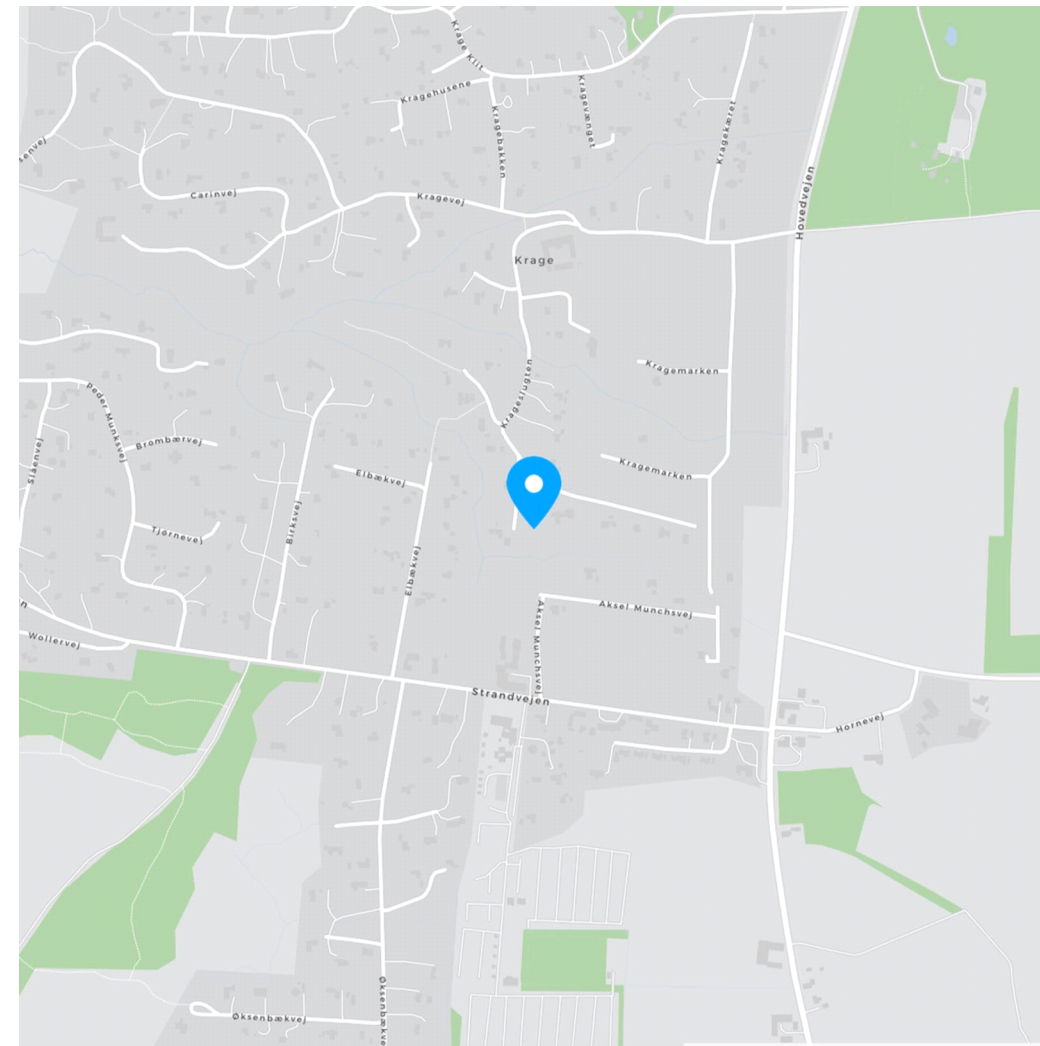
Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Kode 510 jf. BBR Sommerhus.
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	15 bm Nr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	100054786
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Arealer

Grundareal udgør:	2.631 m ²
- heraf vej	98 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	131 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.10.1969 lbnr. 13457-81 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 81_S_665
Nr. 2 lyst d. 09.09.1970 lbnr. 10709-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 81_S_665
Nr. 3 lyst d. 11.05.1992 lbnr. 8916-81 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
akt 81_AM_503
Nr. 4 lyst d. 21.09.2012 lbnr. 1003880991 Filnavn:
e53a4bcc-19c4-4211-9aa0-ee3ea472081c

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.495.000 kr.
Grundværdi:	484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Salgsopstillingen:

Køber gøres opmærksom på, at Hjørring kommune ikke har udarbejdet en bidragsopgørelse 2024 på sommerhuset og at de i salgsopstillingen anførte ejerudgifter derfor er anslået, anslåede værdier er jf. nedenstående:

Skorstensfejer - ANSLÅET

Rottebekæmpelse - ANSLÅET

Beregning af ejendomsværdiskat:

Køber gøres opmærksom på, at der ikke ligger en foreløbig vurdering fra skat på sommerhuset, derfor er ejendomsværdien sat til kontantprisen 4.495.000 hvoraf ejendomsværdiskat er beregnet ud fra. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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.

Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.389	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Skorstensfejer - ANSLÆT	kr.	600	I alt	kr.	4.531.250
Genbrugsgebyr fritidsbolig	kr.	2.265			
Rottebekæmpelse - ANSLÆT	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Kragevejens vejlaug	kr.	300	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Tilslutning nedgravet løsning sommer	kr.	890			
Ejerudgift i alt 1 år		33.091			

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/nettoydelelse 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.877 md./ 298.527 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.175 md./ 242.100 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: 06.04.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 487-2212
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 06.04.2026

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg