



**REAL**

## Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>375.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.491</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.197</b>
Byggeår	<b>1889</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **47425207**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## 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: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026



### Her er ikke tale om en bolig – men om en mulighed

Hornshøjvej 48 er ikke for dem, der leder efter en indflytningsklar bolig med nye hårde hvidevarer og matchende gardiner. Til gengæld er den helt perfekt for dig, der drømmer stort, tænker kreativt – og ikke er bange for hverken støv, skitsepapir eller en gravemaskine.

Ejendommen fremstår i dag i en stand, hvor man med god samvittighed kan sige, at enten totalrenovering eller nedrivning må på tegnebrættet. Til gengæld får du en grund med masser af plads, omgivelser med luft og natur – og et sted, hvor du kan starte helt forfra uden at skulle tage hensyn til tidligere ejeres smag fra 50'erne.

Her er allerede rig mulighed for at se potentialet:

De gamle bygninger fortæller historier, bjælkerne har set mere end de fleste – og hvis væggene kunne tale, ville de nok også foreslå en frisk start.

Grunden ligger naturskønt med åbne marker omkring sig og god afstand til naboer. Her er ro, udsigt og plads til at skabe præcis det, du ønsker – hvad enten det er et nyt moderne hjem, et landejendoms lignende byggeri eller noget helt tredje.

Kort sagt:

Ejendom til nedrivning eller gennemgribende renovering

Fantastisk mulighed for nybyg på landet

Masser af plads og luft omkring ejendommen

For køberen med visioner – ikke behov for færdige løsninger

Hornshøjvej 48 er ikke for alle.

Men for den rette køber er det et blankt lærred forklædt som en ejendom.

### 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: Christian Andersen

Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026



Udsigt



Ejendommen



Facade



Have



Have



Udhus

Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026



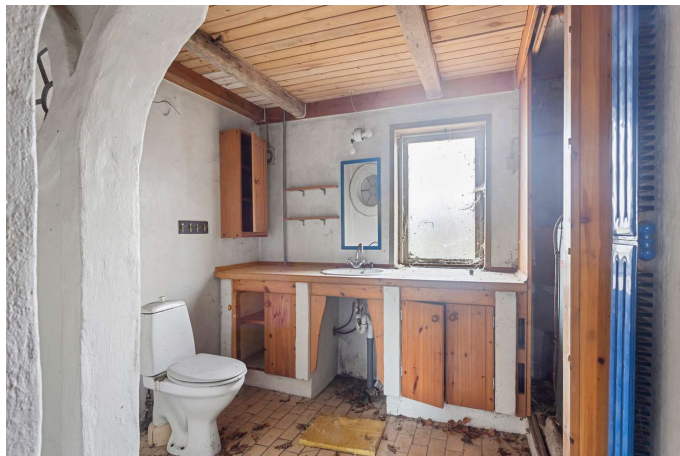
Udsigt



Udhus



Entré



Badeværelse



Køkken alrum



Stue

Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026



Stue



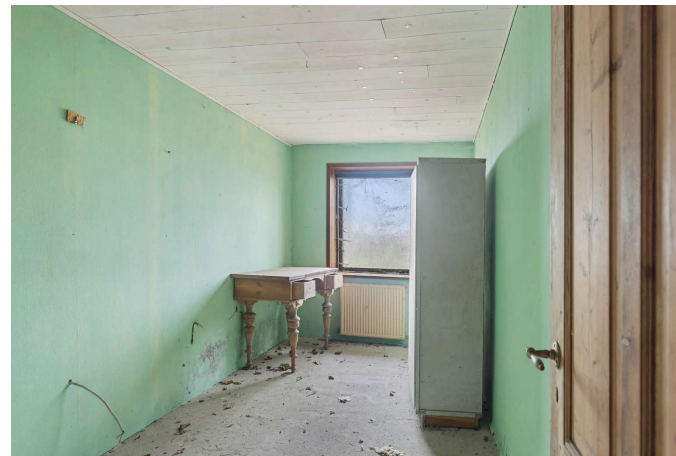
Disponibel



Køkken



Køkken



Værelse



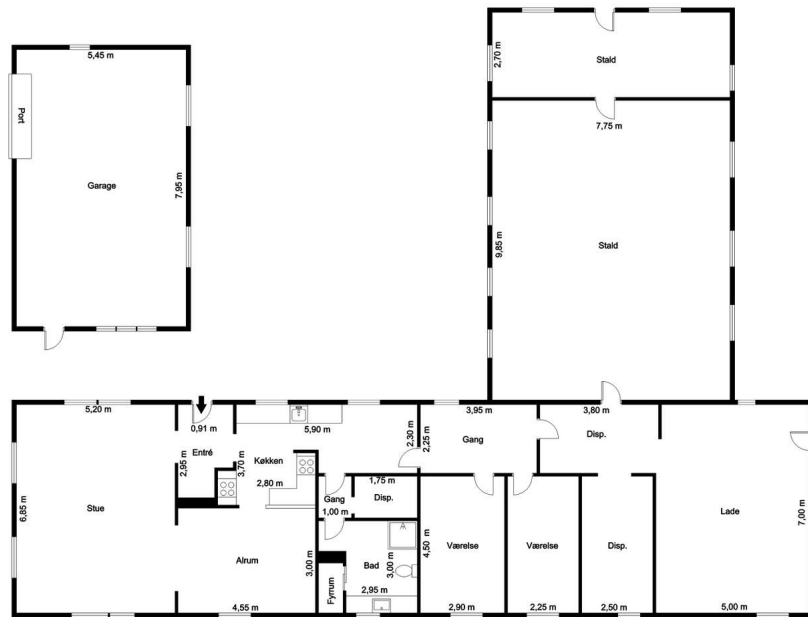
Stald



Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjøllerup  
 Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.491

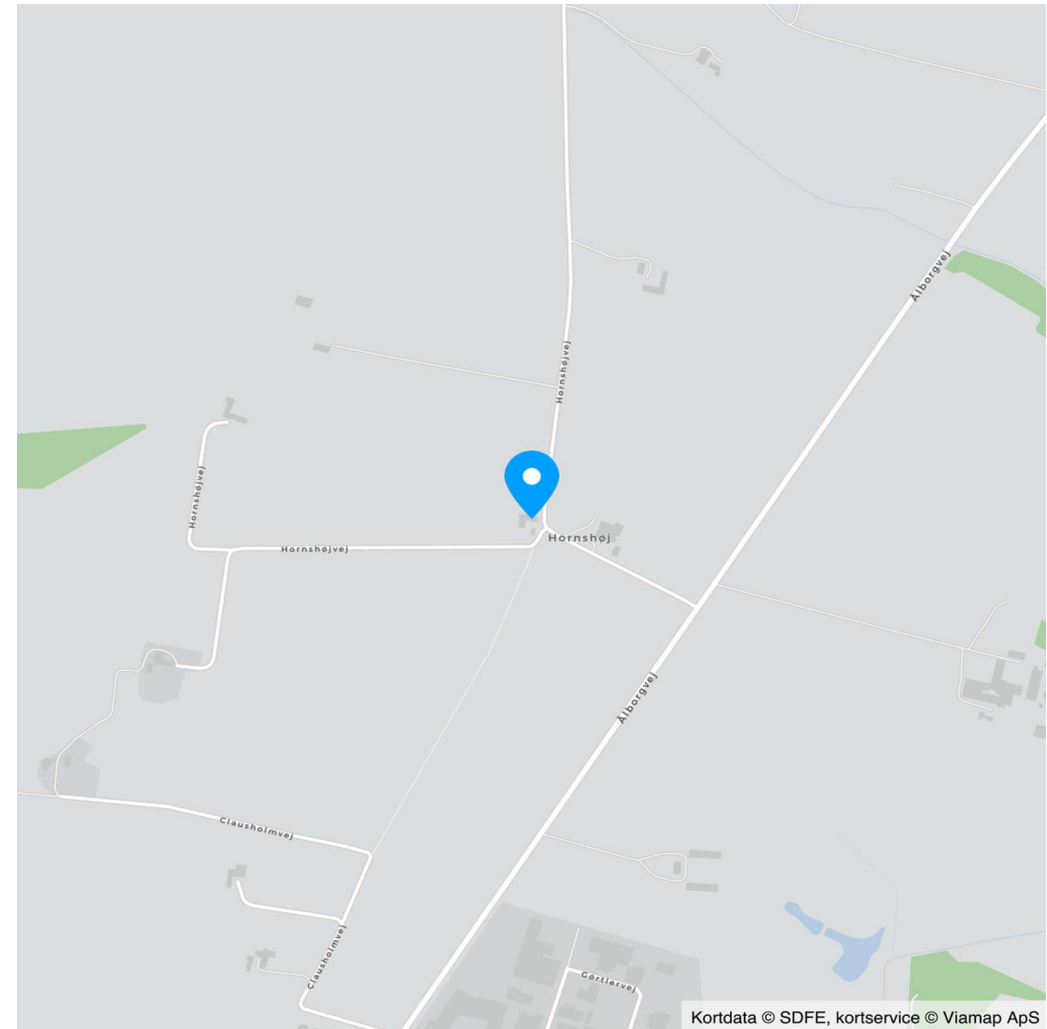
Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 1o Klavsholm Hgd., Hellevad  
BFE-nr.: 3188790  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1889

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.197 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 305 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 150 m<sup>2</sup>  
Udhus: 150 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.333.000  
Grundværdi: 442.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.008.800  
Grundlag for grundskyld: 336.800

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.06.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 01.03.2011 - brugsret  
- Nr. 3: 01.09.2015 - Dok. om fjernvarmeledning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køle/fryseskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkerholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Aktuelle afløbsforhold på ejendommen er, afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand jf. ejendomsdatarapporten.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendoms-skatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.160 Forbrug: 4 liter fuelolie  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."~

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.145
Grundskyld	kr.	5.759
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	195
Renovation ubeboet	kr.	1.792
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.891

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	375.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
I alt	kr.	379.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 47425207  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 12.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 415.999

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.