



**REAL**

## Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>100</b>
Kontantpris	<b>375.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.491</b>	Grund m2	<b>2.197</b>
Byggear	<b>1889</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **47425207**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 10.04.2026



### Beskrivelse:

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: 10.04.2026



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Facade



Ejendommen

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

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

Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Have



Have



Udhus



Udsigt



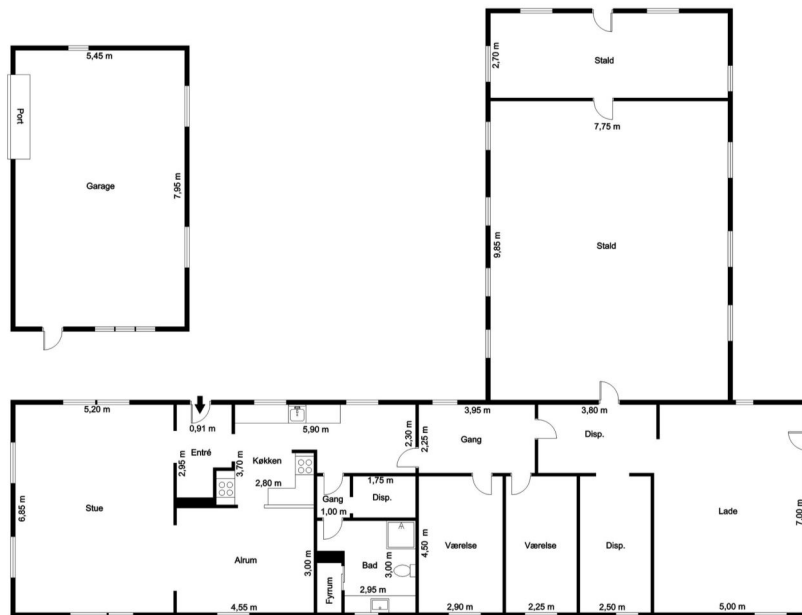
Ejendommen



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

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

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

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

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

Dato: 10.04.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Brønderslev  
 Matr.nr.: 1 o Klavsholm Hgd., Hellevad  
 BFE-nr.: 3188790  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport  
 Kloak: Afløb til samletank for toiletvand og mek. rensning af øvr. spildevand  
 Varmeinstallation: Ingen  
 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:  
 Garage: 25 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 150 m<sup>2</sup>

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

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.261.000 kr.  
 Grundværdi: 421.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.008.800 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 336.800 kr.

#### 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.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Kommuneplaner Brønderslev Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021-2033 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_9734672\\_1622187801557.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9734672_1622187801557.pdf)

Navn: Kommuneplan 2025 (Forsalg)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_12105503\\_1757572726655.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_12105503_1757572726655.pdf)

Navn: Brønderslev om 20 år (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1005220\\_DRAFT\\_1160399589719.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1005220_DRAFT_1160399589719.pdf)

Navn: Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1070975\\_APPROVED\\_1210668796465.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1070975_APPROVED_1210668796465.pdf)

Navn: Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1328894\\_APPROVED\\_1264084319815.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1328894_APPROVED_1264084319815.pdf)

Navn: Planstrategi 2011 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1459859\\_APPROVED\\_1325685979012.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1459859_APPROVED_1325685979012.pdf)

Navn: Planstrategi 2019 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9624324\\_1572517967615.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9624324_1572517967615.pdf)

Navn: Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)  
 Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_11270655\\_1703143684513.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11270655_1703143684513.pdf)

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1991 lbnr. 0-79 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 79\_A\_306  
 Nr. 2 lyst d. 01.03.2011 lbnr. 1002335184 Filnavn: 2a1b34de-761e-48f6-8660-039a89522bcb  
 Nr. 3 lyst d. 01.09.2015 lbnr. 1006674250 Filnavn: b588ddc8-71c6-4268-b9e5-24084b5e4b11

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

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

Dato: 10.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
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 ejendomsskatter, 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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.160 Forbrug: 3,72 liter fuelolie

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Ingen

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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."*

#### 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: 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: Energimærke G.

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

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

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.145	Kontantpris/udbetaling	kr.	375.000
Grundskyld	kr. 5.759	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr. 195	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation ubeboet	kr. 1.792		kr.	
Husforsikring, anslået	kr. 5.000	I alt	kr.	384.775

Ejerudgift i alt 1 år

17.891

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.078 md./ 24.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.673 md./ 20.073 år v/25,90%  
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: 09.04.2026  
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: Hornshøjvej 48, Klokkeholm, 9320 Hjallerup  
Kontantpris: kr. 375.000

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

Dato: 10.04.2026

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:

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.:** Nej

# 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