



REAL

Rævskærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	775.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.139	Grund m2	984
Byggear	1965	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3480**

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: Rævskærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

RealMæglerne i Hjørring kan byde jer velkommen i en dejlig et plans villa i Tornby. Tornby byder på et dejlig lokalsamfund, gåafstand til indkøb, skole, børnehave, togstation til Hirtshals og Hjørring. Ligesom der blot er 10 minutters kørsel i bil til Hjørring centrum. Ydermere er I tæt på et skønt naturområde Tornby plantage og Tornby strand.

Boligen fremstår velholdt og indbydende, inde som ude. Boligen byder jer inden for med fin entré, herfra indgang til et rigtig godt bryggers med god bord- og skabsplads, samt plads til vaskemaskine, tørretumbler og fryser.

Endvidere fordelingsgang til "den fine entré", to gode værelser med indbygget skabe. Dertil pænt og lyst badeværelse med bruseniche, samt indgang til husets skønne køkken.

Køkkenet fremstår pænt og lyst med god skabsplads.

Fra fordelingsgangen er ligeledes indgang til husets hyggelige stue, her er plads til et dejligt sofahjørne, samt spiseplads. Fra stuen er der udgang til en skøn sydvendt terrasse og endvidere en terrasse mod vest, denne er overdækkede og der er i dag et hyggeligt gårdhavemiljø, her vil I kunne nyde sommeraftenene, ligesom at der er en dejlig og charmerende have. Til huset er en god garage.

Der er ingen bopælspligt og boligen har flexboligtilladelse.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Rævskærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

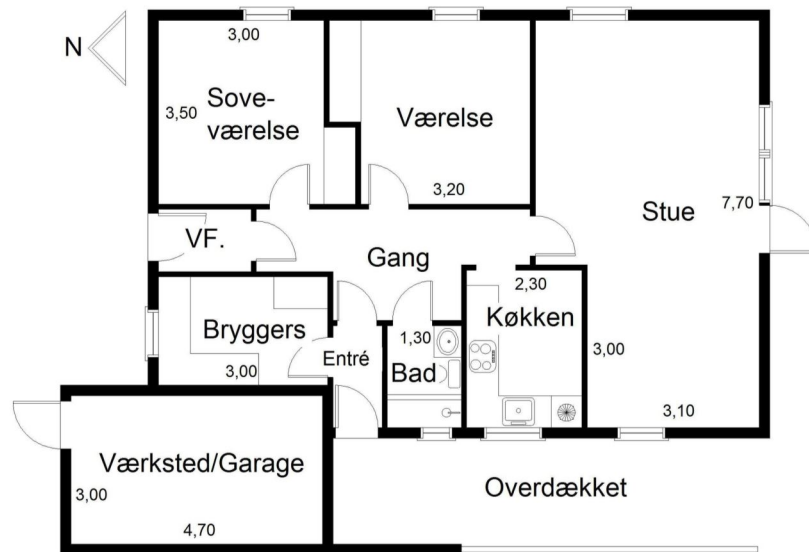
Dato: 31.01.2026



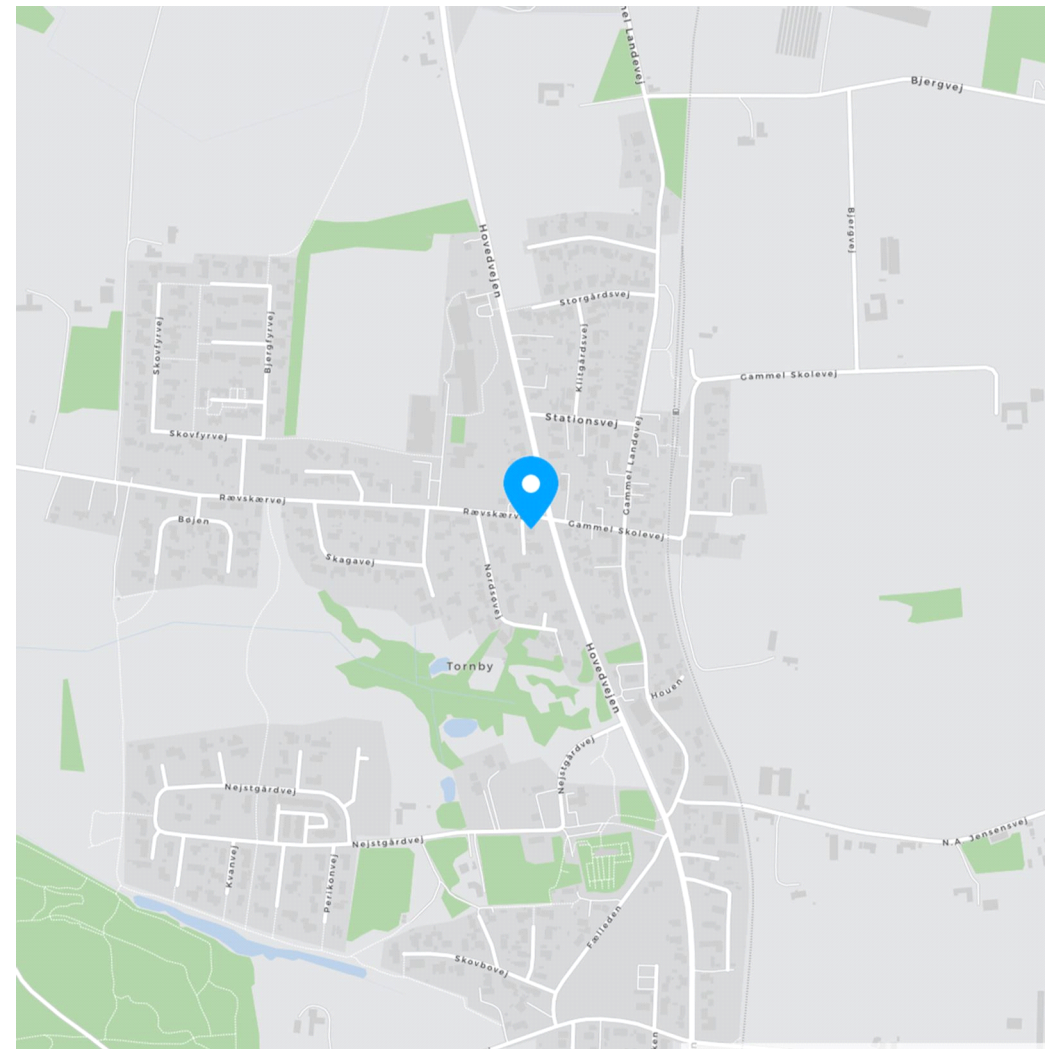
Adresse: Rævskeervej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 31.01.2026



Vejledende og
uden ansvar





Adresse: Rævkærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 o Sdr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	3172532
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal:	984 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	15 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1941 lbnr. 1037-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr. 1 A
Filnavn: 81_K_171

Nr. 2 lyst d. 20.07.1956 lbnr. 4788-81 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
81_E_266

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	690.000 kr.
Grundværdi:	265.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	552.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rævsøkærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.592 Forbrug: 1.794,50 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.
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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknudning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.
Status: Der er for området planlagt separatkloakering i 2028.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Ræveskærvej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.815	Kontantpris/udbetaling	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	3.498	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.679
Husforsikring	kr.	3.792	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	67	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.380			
To delt 240L mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120	I alt	kr.	791.229
			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 13.672

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.215 md./ 50.575 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.424 md./ 41.093 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: Rævskevej 1A, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 487-3480
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	624.953	624.953	560.383	DKK	2	41.758	25,50	4,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Keramisk komfur - Voss
Emhætte - Wasco
Køle/fryseskab -Samsung
Fryseskab - Frigor

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