

Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**125**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.758**	Grund m^2	**2.631**
Byggeår	**2023**		

Sagsnr. **487-2212**

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 09.11.2026



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 enkeltsenge, 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:

<font face="Calibri" color="#010101">Fri-

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 09.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

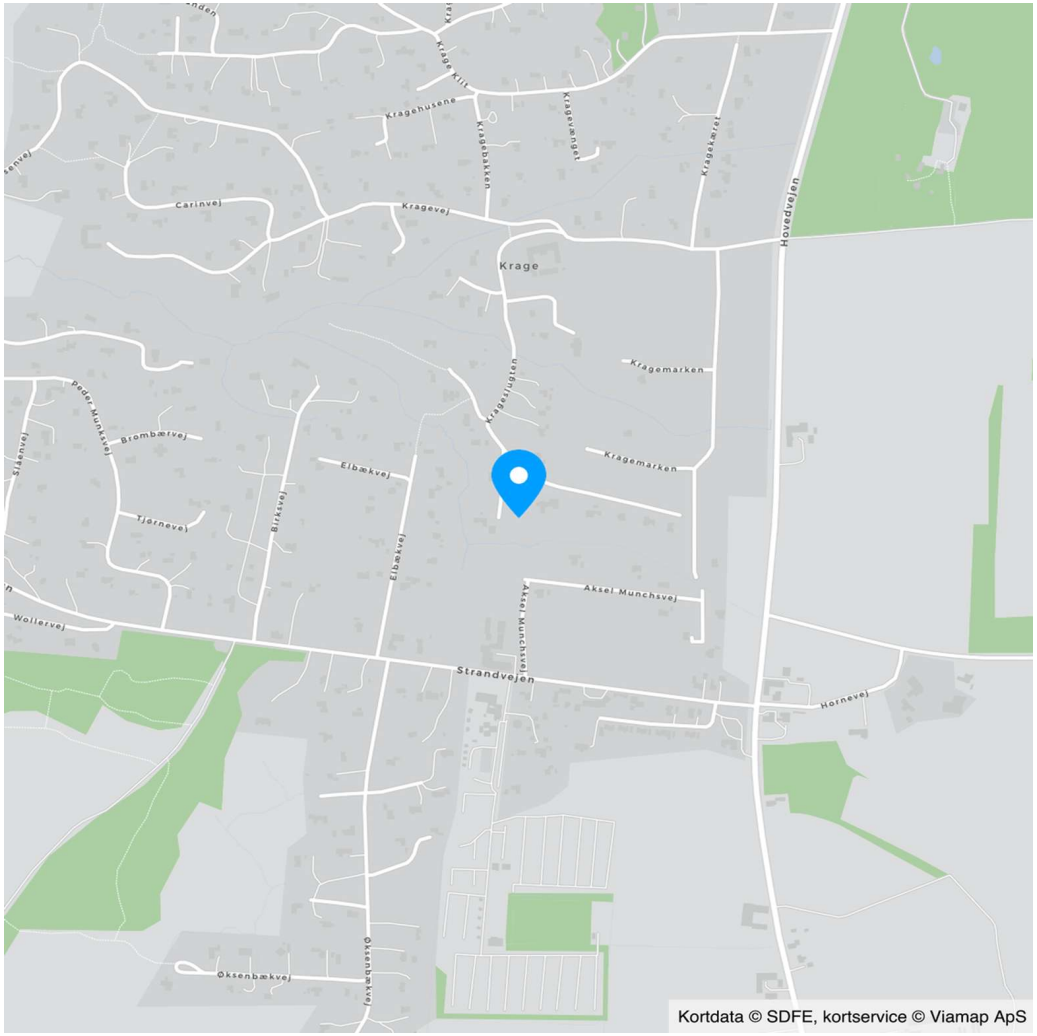
Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals
Kontantpris: kr. 4.495.000

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

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	15bm Nr. Tornby By, Tornby
BFE-nr.:	100054786
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.495.000
Grundværdi:	484.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.596.000
Grundlag for grundskyld:	387.200

Arealer**

Grundareal:	2.631 m²
- heraf vej	98 m²
Boligareal i alt:	125 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 31.10.1969 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 09.09.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 11.05.1992 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv 81_AM_503
- Nr. 4: 21.09.2012 - Vejret

Planer
Kommuneplan 900-R23 - Sommerhusområde vest for Hovedvejen, mellem Tornby og Hirtshals
Lokalplan 1 TORNBY - VIDSTRUP - Kystområdet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 09.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.340
Grundskyld	kr.	6.389
Skorstensfejer - ANSLÅET	kr.	600
Genbrugsgebyr fritidsbolig	kr.	2.265
Rottebekæmpelse - ANSLÅET	kr.	100
Kragevejens vejlaug	kr.	300
Tilslutning nedgravet løsning sommer	kr.	890
Husforsikring	kr.	4.208
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.091

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
I alt	kr.	4.531.250

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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.646 md. / 307.748 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.294 md. / 243.527 år v/27,40 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Krageslugten 32, Tornby, 9850 Hirtshals Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 487-2212 Ejerudgift/md.: kr. 2.758	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.950.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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