

REAL



## Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>172</b>
Kontant	<b>1.375.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.527</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>750</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1979</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **487-3703**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

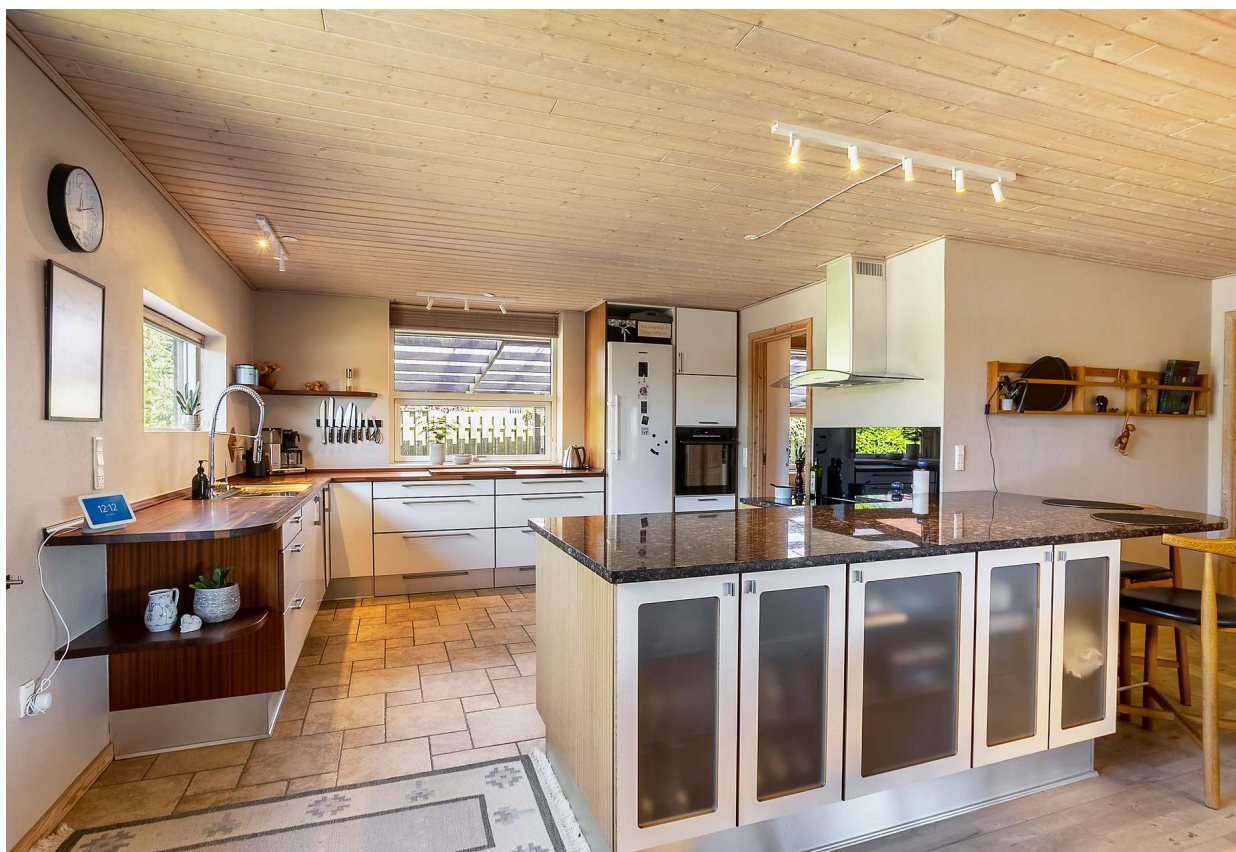
## Salgsopstilling

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: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026



Rummelig og velindrettet villa med plads til den store familie. Huset er løbende renoveret og har solceller samt luft til vand.

Boligen byder på en god og funktionel indretning med stort bryggers, stort og lyst køkken-alrum, der naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Køkkenet er fra 2009 og fremstår både indbydende og funktionelt med god bord- og opbevaringsplads.

I forlængelse af køkkenet er hyggelige nedsænkede stue, som skaber en særlig atmosfære og giver et spændende udtryk til boligen. Herfra er der direkte udgang til terrassen og den lukkede have, hvor udeliv kan nydes i private omgivelser.

Huset rummer hele 4 gode værelser samt 2 badeværelser. Til huset hører isoleret udhus, som i dag anvendes som værksted/hobbyrum – oplagt til gør-det-selv projekter, hobbyaktiviteter eller ekstra opbevaring.

Her får I en bolig med masser af plads, gode fællesrum og en dejlig lukket have – perfekt til familien, der ønsker både komfort og funktionalitet i rolige omgivelser.

### 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: Maria Skovbo

Adresse: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Område





Adresse: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 4bo Horne By, Horne  
BFE-nr.: 3160529  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1971/1979

**Arealer\*\***

Grundareal: 750 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 172 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 812.000  
Grundværdi: 165.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 649.600  
Grundlag for grundskyld: 132.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 21.12.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, kort i akt E608 Vedr. ikke 4-cl og 4-cm.  
- Nr. 2: 12.09.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, kort I Akt J 451 Vedr. ikke 4 cl og 4 cm

**Planer**

Kommuneplan 902-R02 - Blandet byområde, Horne

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Luft til Vand

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.313	Kontantpris	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	2.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	1.390.150
Skorstensfejer	kr.	639			
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	119			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	8.581			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.330			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.522 md. / 90.268 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.969 md. / 71.633 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Tingvej 18, Horne, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 487-3703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 07.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 735.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 885.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

**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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa**

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

# 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