



REAL

Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	223
Kontantpris	2.195.000	Andre bygninger	689
Ejerudgift	2.256	Grund ha	11,5537
Byggear	1918	Energimærke	F

Sagsnr. **487-2278**

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: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Naturskøn landejendom med plads til hestehold

Velkommen til Tislumvej 162 – en naturskøn landejendom kun 7 min. kørsel fra Sindal.

Ejendommen breder sig over 11,5 hektar jord, hvoraf ca. 5,9 hektar er fredskovsareal. Her er der masser af plads til udfoldelse, hvad enten du drømmer om hestehold, hobbyaktiviteter eller blot at nyde de smukke omgivelser.

Her får du 223 kvm bolig og i alt 619 kvm udhus.

For hesteentusiasten er ejendommen ideel med gode græsfolde, slået stier gennem fredskoven og mulighed for at indrette den 221 kvm store lade til hestebokse.

Hertil er et 91 kvm værksted/garage, samt et 168 kvm maskinhus, der giver rig mulighed for opbevaring og hobbyprojekter. Ud over det, er der en fin carport med plads til to biler i forlængelse af udhus

Stuehuset byder på 223 kvm fordelt på to plan. I stueplan har man entre, gæstetoilet, badeværelse, køkken, stue, samt et af husets værelser. Stueplanen rummer desuden en elegant dagligstue, som med lethed kan omdannes til et ekstra værelse efter behov. Fra både dagligstue og køkken er der udgang til en lys udestue, som er perfekt til afslapning og hyggestunder året rundt.

Fra entreen er der opgang til førstesalen, som byder på to værelser, som kan anvendes til børneværelser, gæsteværelser eller kontor. Derudover er der et stort opholdsrum, som kan fungere som en ekstra stue, lege- eller hobbyrum.

Mulighederne er mange og kun fantasien sætter grænser.

Med den store grund, de mange bygninger og den smukke natur lige uden for døren, får du her en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem.

En landejendom der SKAL opleves!

Kontakt os i dag på tlf. 72 119 114 for en fremvisning og oplev selv alt, hvad denne fantastiske ejendom har at byde på.

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

Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026



Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

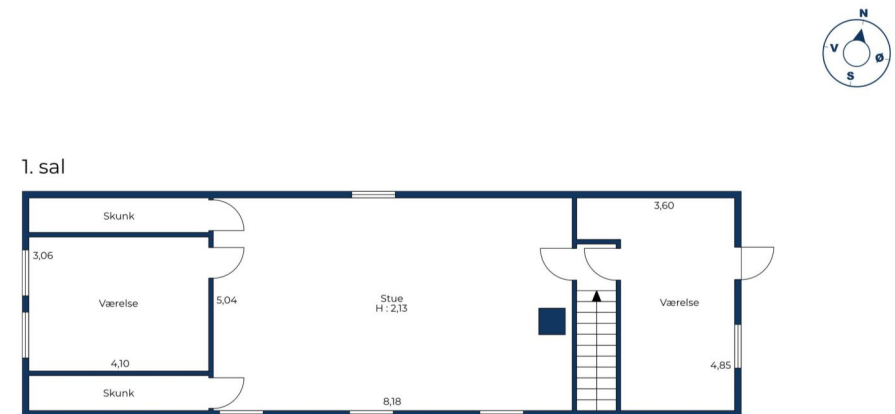
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

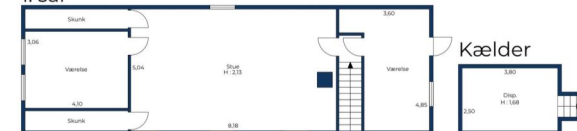
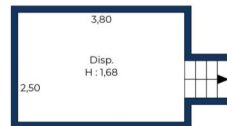
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Dato: 24.01.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

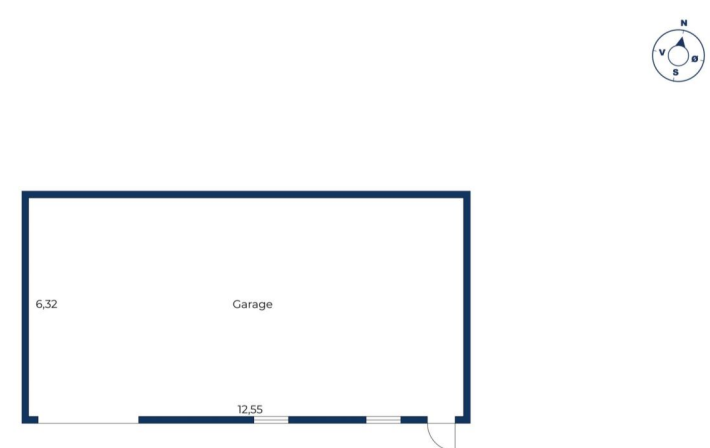
Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



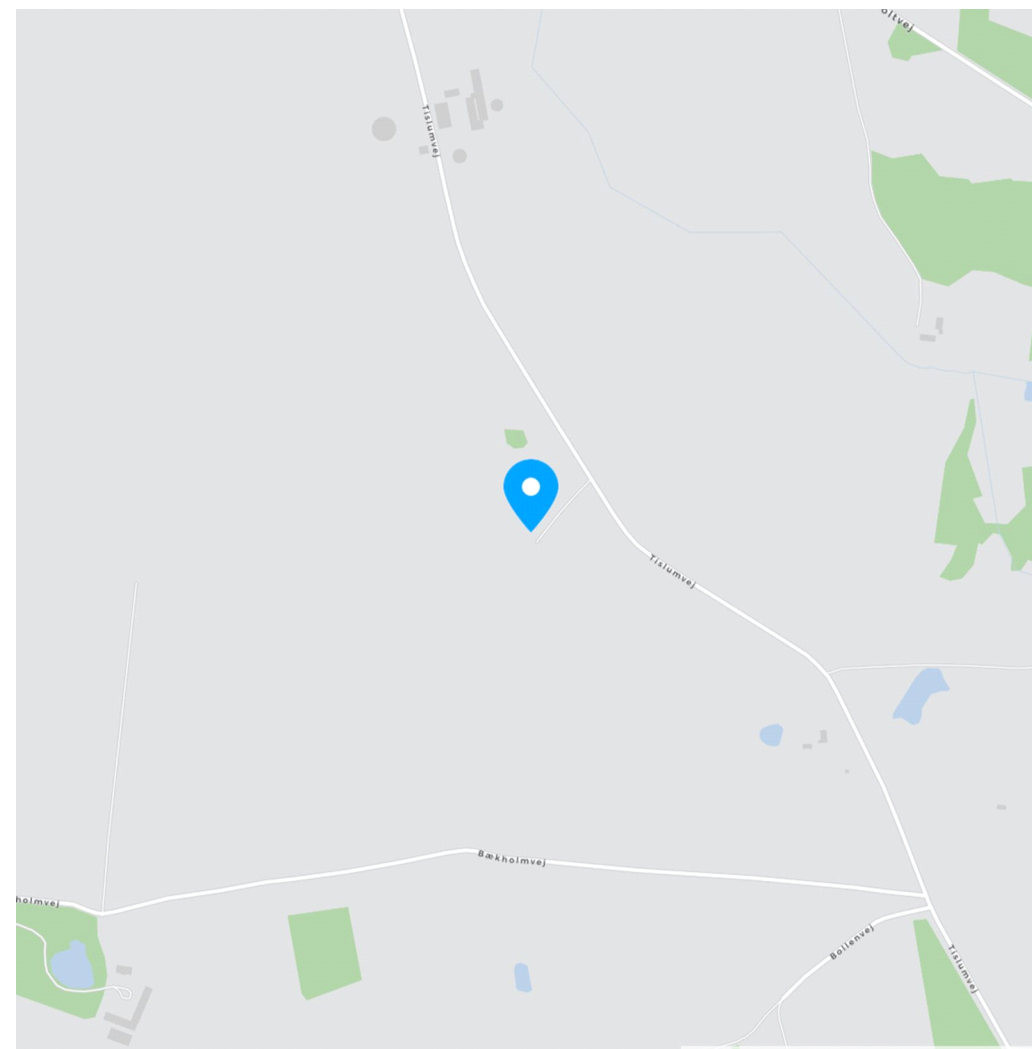
Vejledende plantegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ☒ Nej

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
41 k Den sydlige Del, Hørmested	1,2000 ha	1.505 m ²
41 i Den sydlige Del, Hørmested	2,4000 ha	1.150 m ²
41 a Den sydlige Del, Hørmested	7,9537 ha	0 m ²
Arealer i alt	<u>11,5537 ha</u>	<u>2.655 m²</u>

Fredskovpligtigt areal 5,9500 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR		Areal	Heraf boligareal
	Garage, carport, udhus	70 m ²	
Nr. 2	Tislumvej 162 - Lade med stor porte	221 m ²	
Nr. 3	Tislumvej 162 - Værksted/Garage	91 m ²	
Nr. 4	Tislumvej 162 - Udhus/Lade	86 m ²	
Nr. 5	Tislumvej 162 - Maskinhus	168 m ²	
Nr. 7	Tislumvej 162 - Carport	53 m ²	
Bygningsareal i alt		<u>689 m²</u>	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	41 k Den sydlige Del, Hørmested m.fl.
BFE-nr.:	7856425
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	687.000 kr.
Grundværdi bolig:	224.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	549.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	11,5537 ha
- heraf vej	2.655 m ²
Boligareal i alt:	223 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Udestue:	13 m ²
Driftsbygninger m.v.:	619 m ²
Garage:	33 m ²
Udhus:	37 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.06.1970 lbnr. 912014-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81_AD_600
Nr. 2 lyst d. 14.12.1977 lbnr. 37713-81 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 41G Filnavn: 81_AD_564
Nr. 3 lyst d. 12.10.1987 lbnr. 23922-81 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld . Vedr. matr.nr. 37bb Filnavn: 81_AK_400

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Gram)
Komfur (Voss)
Opvaskemaskine (Bosch)
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.500 Forbrug: 10.214,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Oplysninger til køber:

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

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hvjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.
Status fra Hjørring Vandselskabs hjemmeside: Der er endnu ikke planlagt separatkloakering, for de områder uden markering.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

NB: Da ejendommen ikke har en ny vurdering er der i nærværende salgsopstilling anvendt den foreløbige vurdering for 2023 til beregning af



Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

ejendomsværdiskat.



Adresse: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld bolig	kr. 2.957	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Husforsikring	kr. 16.355	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr. 940		kr.	2.214.050
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.380	I alt		
240 l restaffald 14 dages tømning helårs 1 stk	kr. 1.399	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 235	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 27.069

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.839 md./ 142.070 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.622 md./ 115.468 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: 24.01.2026
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: Tislumvej 162, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 487-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 24.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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