



REAL

Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	78
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.120	Grund m2	1.035
Byggear	1947	Energimærke	D

Sagsnr. **47425208**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / 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: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nihøjevej 5 – en klassisk ejendom med **solid historie og hyggelig landsbystemning** i det populære Øster Hornum, 9530 Støvring. Her får du en villa i landlig ramme med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og transportmuligheder – samtidig med at du bor i et roligt og attraktivt lokalsamfund, ca. 18 km fra Aalborg centrum.

Ejendommen er opført i **1947** og præsenterer sig som en **fritliggende villa i ét plan** med klassiske proportioner. Boligarealet på ca. **78 m²** fordeles sig på **3 værelser, køkken og badeværelse**, hvilket skaber en funktionel planløsning ideel til en mindre familie, parret der vil nedskalere, eller som første bolig.

Grunden er ca. **1.035 m²**, og her er plads til etablering af have, terrasse og evt. udbygning. Ejendommens energimærke er **D**, og boligen opvarmes med fjernvarme fra Øster Hornum Varmeværk.

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: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Entré



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Vaskerum



Gang

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto

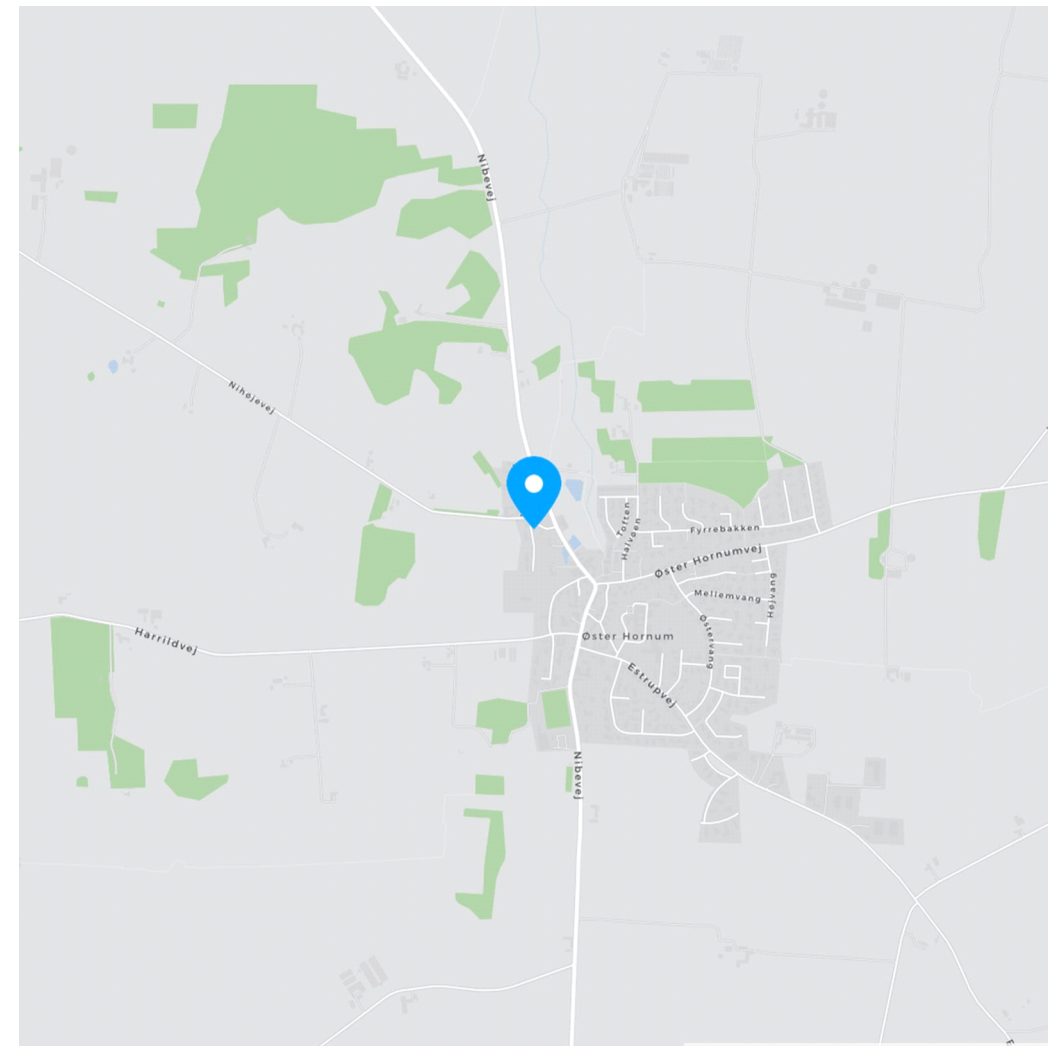
Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	20 e Ø. Hornum By, Ø. Hornum
BFE-nr.:	3304128
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	838.000 kr.
Grundværdi:	311.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	670.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	248.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.035 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Kommuneplan 2025 (Forslag)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_12107797_1751394543261.pdf

Navn: Offentlige formål (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Boligområde (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Offentlige formål (Forslag)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_12107797_1751394543261.pdf

Navn: Boligområde (Forslag)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_12107797_1751394543261.pdf

Navn: Planstrategi (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9675679_1576828914599.pdf

Navn: Bæredygtig vækst og udvikling - Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11256039_1703232285248.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.03.1994 lbnr. 27278-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv, vedr 3K Filnavn: 76_AF-A_690

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Eksisterende kloaktype for området boligen er beliggende i er separatkloakeret jf. ejendomsdatarapporten.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

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.

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 D.



Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation, anslået	kr.	3.608	I alt	kr.	907.875
Husforsikring, anslået	kr.	4.000			

Ejerudgift i alt 1 år

13.441

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.856 md./ 58.266 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.938 md./ 47.254 år v/25,10%
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: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.120

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:

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[®]

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