



REAL

Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	78
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.223	Grund m ²	1.035
Byggeår	1947	Energimærke	D

Sagsnr. **47425208**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026



Charmerende villa i hjertet af Øster Hornum

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** fordeler 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. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026



Badeværelse



Entré



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Vaskerum



Gang

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



Luftfoto



Luftfoto



Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
 Ejerudgift/md.: kr. 1.223

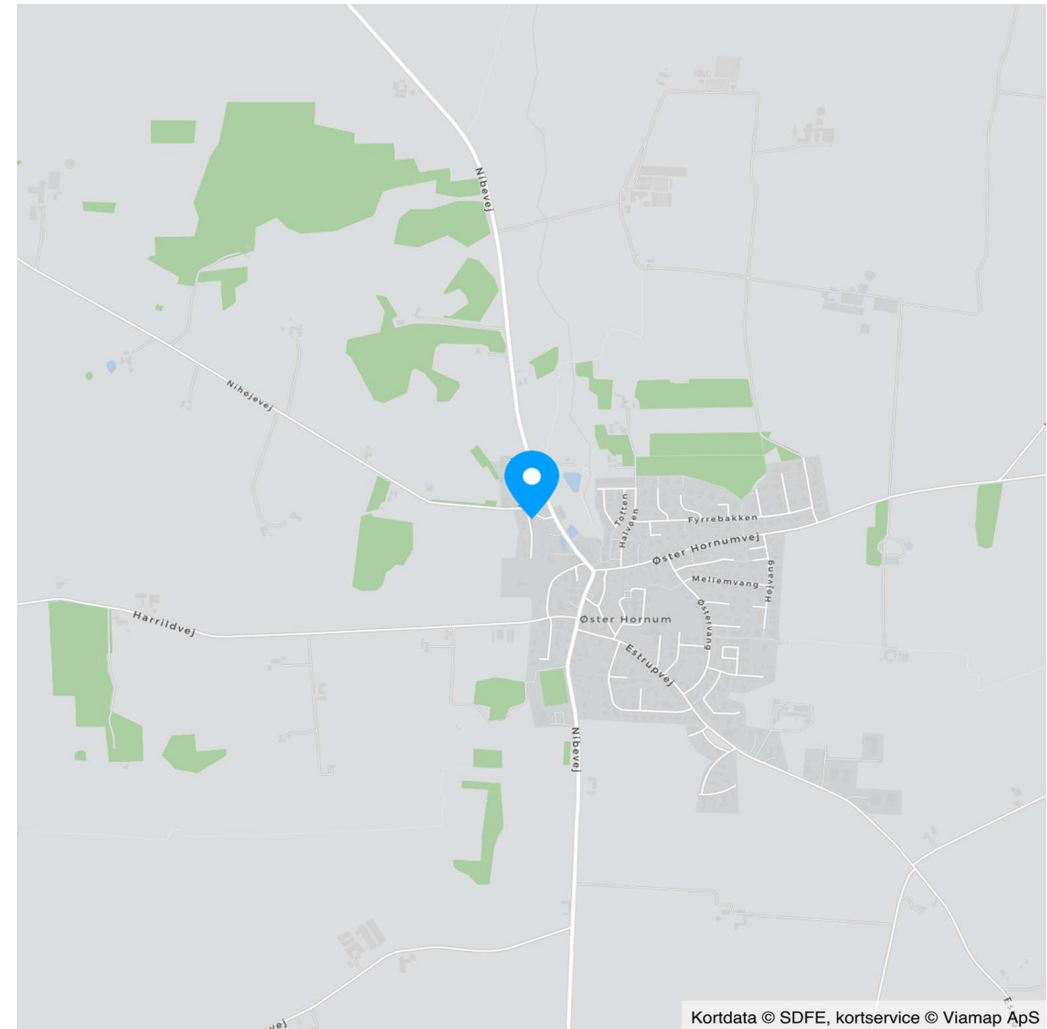
Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
 Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rebild
 Matr.nr.: 20e Ø. Hornum By, Ø. Hornum
 BFE-nr.: 3304128
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.035 m²
 Boligareal i alt: 78 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 78 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.03.1994 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vedr 3K

Planer

Kommuneplan 13.B190 - Boligområde

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækker ikke: Kosmetisk skade, mindre ombygning og udvidet vandskade

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Sælgers faktiske varmekonsum i perioden 01.07.2024 til 30.06.2025 er på 17.693 kr.

Vand: Privat 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.419	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	99	I alt	kr.	801.650
Renovation, anslået	kr.	3.608	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.		
Husforsikring	kr.	5.332			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.672			

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 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.529 md. / 42.353 år v/27,03 %

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: 30.04.2026

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: Nihøjevej 5, Øster Hornum, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425208
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 05.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 680.000
Nr. 3: hovedstol kr. 190.000

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

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.