



REAL

## Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev

|            |                     |                      |              |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>72</b>    |
| Kontant    | <b>1.545.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>2.404</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.288</b> |
| Byggeår    | <b>1974</b>         |                      |              |

Sagsnr. **487-3740**

**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: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026



På Kamillevej 4 i Tversted finder I et hyggeligt og velholdt fritidshus, der danner de perfekte rammer om ferier og afslappende weekender tæt på Vesterhavet. Her bosætter I jer i et eftertragtet sommerhusområde med kort afstand til Tversted sandstrand, de naturskønne klitlandskaber og byens hyggelige atmosfære med caféer og indkøbsmuligheder.

Fritidshuset er 72 kvm og rummer en funktionel planløsning med tre værelser, badeværelse samt et åbent opholdsmiljø, hvor køkken og stue smelter naturligt sammen. Det skaber et lyst og indbydende samlingspunkt med plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og gæster. Køkkenet blev moderniseret i 2010 og fremstår som en integreret del af opholdsrummet.

Badeværelset blev ligeledes renoveret i 2010 og er udstyret med gulvvarme, som bidrager til ekstra komfort året rundt. Ejendommen opvarmes med varmepumpe der er installeret i 2026, hvilket giver en energieffektiv og moderne opvarmningsløsning.

Udendørs får I glæde af gode terrassemiljøer omkring huset, hvor den store træterrasse fra 2021 skaber ideelle rammer for udelivet. Her er der rig mulighed for at nyde solen, de rolige omgivelser og de lange sommeraftener. Derudover findes et praktisk skur til opbevaring af haveredskaber, cykler og strandudstyr.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med blandt andet tagrensning i 2023 og nymalet i 2026.

Et charmerende og velholdt fritidshus med en attraktiv beliggenhed i Tversted, hvor nærheden til strand, natur og byliv går op i en højere enhed. Her er rammerne på plads for mange gode ferieoplevelser i mange år frem.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maria Skovbo

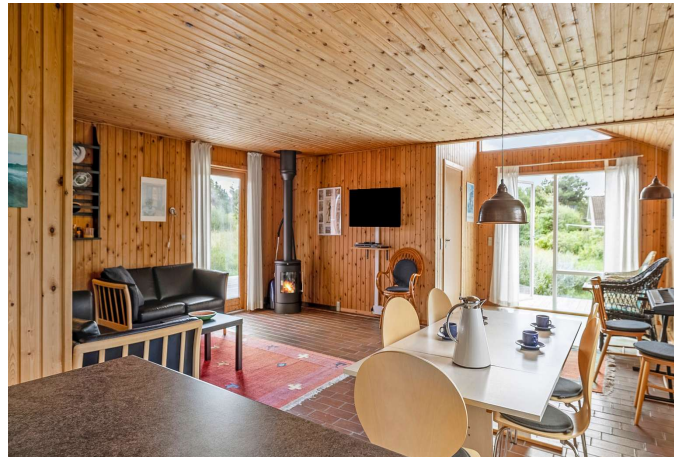
Adresse: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse





Adresse: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 9ce Tversted By, Tversted  
BFE-nr.: 3155660  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.425.000  
Grundværdi: 758.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.000  
Grundlag for grundskyld: 606.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.288 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 72 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 03.11.1972 - Dok om sommerhus mv

**Planer**

Kommuneplan 700-R11 - Sommerhusområde ved Klitrosevej og Svallerhulvej, øst for Tversted  
Lokalplan 700-L05 - Sommerhusområde ved Klitrosevej, Kornblomstvej m.fl., Tversted

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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

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

Der findes en 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>            |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                 |     |           |
|-------------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                   | kr. | 5.814         | Kontantpris                                 | kr. | 1.545.000 |
| Grundskyld                          | kr. | 10.006        | Tinglysningsafgift af skødet                | kr. | 11.150    |
| Genbrug og storaffald               | kr. | 2.380         | Evt. omkostning til købers advokat, anslået | kr. | 5.000     |
| 240 L 2-delt mad/restaffald         | kr. | 1.120         | I alt                                       | kr. | 1.561.150 |
| Grundejerforening                   | kr. | 1.140         |                                             |     |           |
| Sælgers nuværende forsikringspræmie | kr. | 7.675         |                                             |     |           |
| Gebyr rottebekæmpelse               | kr. | 76            |                                             |     |           |
| Skorstensfejer                      | kr. | 640           |                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år              |     | kr. 28.850    |                                             |     |           |

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.625 md. / 103.498 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.822 md. / 81.865 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: 09.07.2026

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: Kamillevej 4, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 487-3740  
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 07.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Klitrosevejens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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