

REAL



Vangenvej 10, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	779	Grund m2	1.398
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **482991042**

RealMæglerne Ejvind Just

Østervej 2D, Tversted / 9881 Bindslev / Tlf. 98903700 / www.realmaeglerne.dk/tversted

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: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne velbeliggende villa, som er beliggende på Vangenvej 10, i et roligt villaområde i Bindslev. Her har du kort afstand til skole, børnehave, dagpleje, hallen, gode mulighed for at udøve sport i området, Uggerby Å, smuk hyggelig park i Bindslev by med udsigt til åen, Bindslev Gl. elværk som er et besøg værd samt diverse indkøbsmuligheder som Dagli'Brugsen og min Købmand.

Yderligere er der kort afstand til stranden og hyggelige Tversted som byder på mange forskellige faciliteter, ude i de skønne grønne områder, hvor der også er plads til at cykle eller gå en tur. Endvidere er der kort afstand til motorvejen.

Det første du møder er den store indkørsel som fører dig op til villaen. Her har du adgang til carporten og et skur/ værksted som går i forlængelse med carporten samt adgang til den skønne have med muligheder.

Indenfor bliver du mødt af et bryggers, med håndvask, vaskemaskine og tørretumbler. Her har du adgang til et viktualierum til opbevaringen. Videre kommer du til det store køkken-alrum med gode muligheder og adgang til haven. Fra køkkenet har du adgang til den store vinkelstue. Her har du adgang til entréen. Fra entréen har du adgang til et toilet, køkkenet samt et godt værelse.

Fra køkken-alrummet har du også adgang til en fordelingsgang. Her har du adgang til et badeværelse med badekar og bruseniche samt tre gode værelser, hvor et af værelserne er med eget badeværelse med bruseniche.

Denne store villa er med gode muligheder inde som ude og det er kun fantasien der sætter grænser for alle de muligheder der er.

Lyder dette som din drømmebolig? Så kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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: Ejvind Just

Adresse: Vangenvvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vangenvvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Entre



Toilet

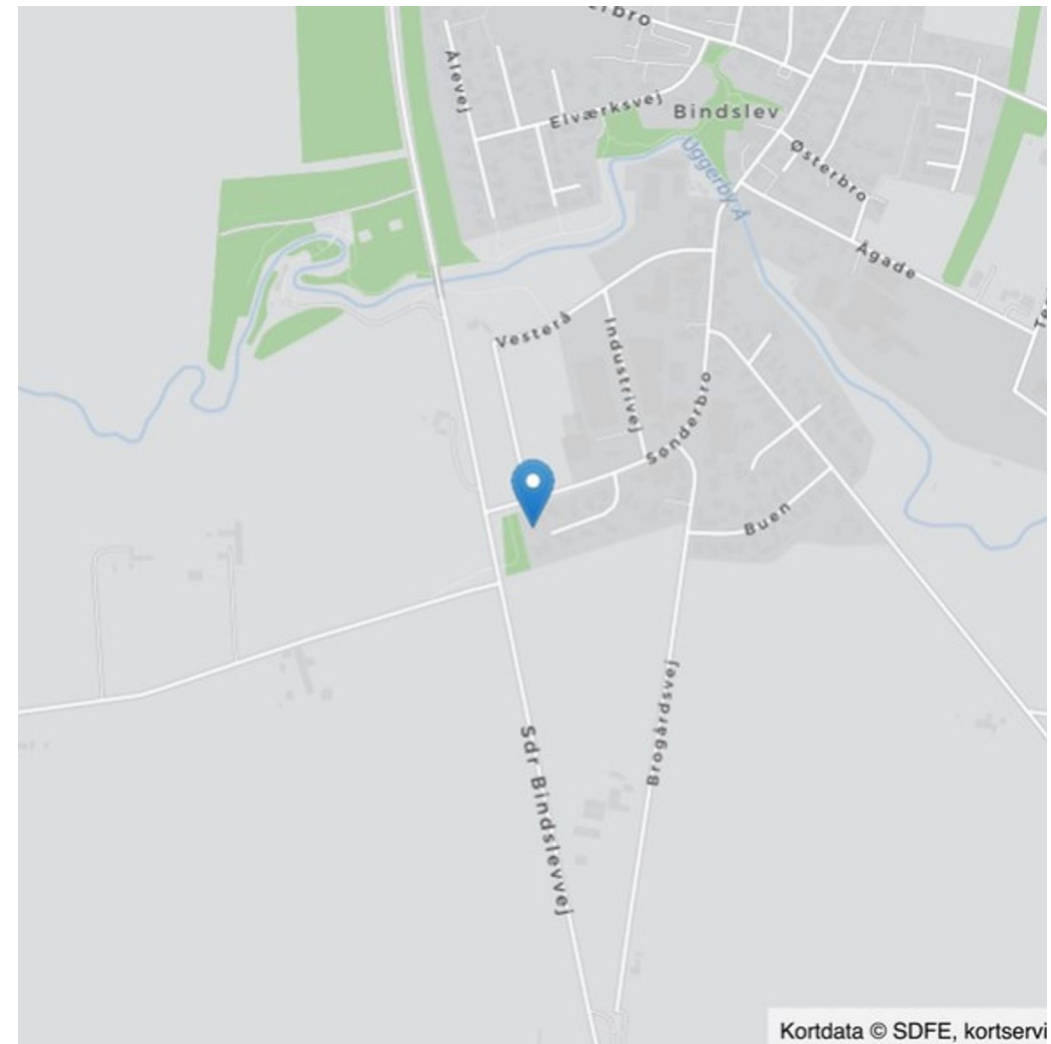
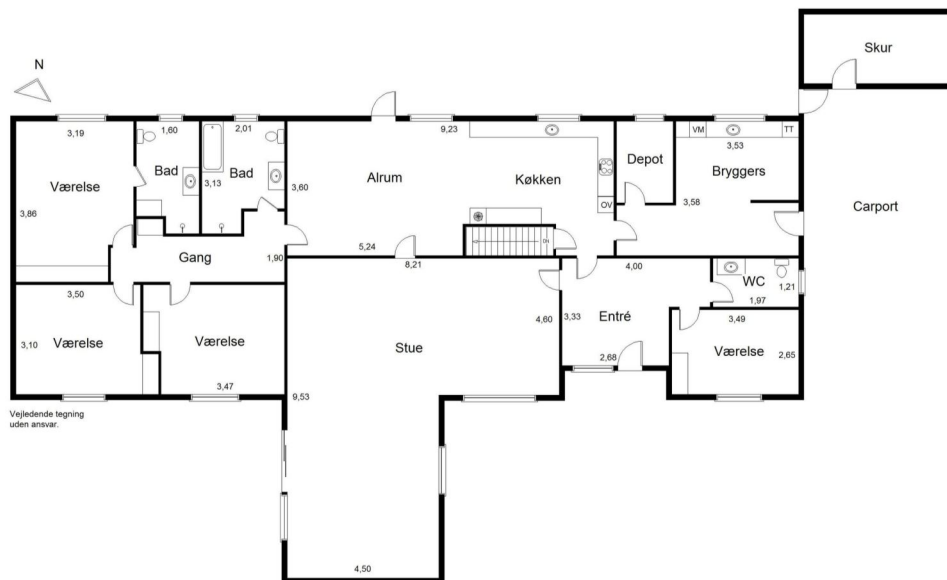


Luffoto

Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 12 z Sdr. Bindslev By, Bindslev
BFE-nr.: 3143341
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal udgør: 1.398 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 208 m²
- heraf Carport 60 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Andre bygninger: 22 m²
- heraf Udhus 12 m²
- heraf Drivhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 492.000 kr.
Grundværdi: 122.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 393.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er beliggende i område omfattet af:

KP - 703-R03 Erhvervsområde ved Sønderbro, Bindslev (30-09-2021)
KP - 703-R01 Boligområde, Bindslev (30-09-2021)
LP - 850.1 BINDSLEV Tillæg Erhvervsområde ved Sønderbro, Bindslev (03-05-2019)

På ejendommens blad i tingbogen er der lyst flg. servitutter:

12.10.1987 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld . Vedr. matr.nr. 37bb Filnavn: 81_AK_400

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.908 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 01.06.20-31.05.21
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.610	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	2.252	Rådgiver	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	56		kr.	610.450
Jordhåndtering	kr.	100	I alt		
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
To delt 240 l mad/reataffald	kr.	1.063			
Ejerudgift i alt 1 år		9.354			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.341 md./ 40.096 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.705 md./ 32.462 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: 08.02.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Tilbehør:

- ZANUSSI vaskemaskine
- ZANUSSI tørretumbler
- VOSS ovn
- VOSS kogeplader
- Emhætte
- BOSCH opvaskemaskine
- ELECTROLUX køleskab med fryseboks

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk, at de anslåede boligskatter i salgsopstillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser ift. det i salgsopstillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.

Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Som yderligere anført i salgsopstillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen.

Ejendommens ejer kan, hvis denne er en fysisk person, opnå en "skatterabat" i 2024 og frem, hvis overgangen til nye boligbeskatningsregler medfører en stigning i boligskat for den enkelte ejendom i 2024. Ejendommen skal være købt og overtaget senest den 31. december 2023, samt være færdigmeldt og kunne vurderes pr. 1. januar 2024, ligesom der skal ske beskatning i hele 2024 for, at der kan tildeles en "skatterabat". Sælger og sælgers ejendomsmægler bærer ikke ansvaret for købers eventuelle opnåelse af skatterabat, og køber henvises til egen rådgivning herom.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens foreløbige og endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Ingen bopælspligt, kan bruges som fritidshus.

RealMæglerne Ejvind Just
CVR-nr. 30879155
Østervej 2D, Tversted / 9881 Bindslev
Tlf. 98903700 / 9881@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/tversted



Adresse: Vangenvej 10, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 482991042
Ejerudgift/md.: kr. 779

Dato: 08.02.2025

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

- Din personlige ejendomsmægler i Tversted og omegn

- REspekt - REspons - REalisme

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. Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Ejvind F. Just. Derfor skal vi være din ejendomsmægler. Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang.