



REAL

Ågade 6B, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	243
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.434	Grund m2	1.878
Byggeår/ombygget	1978/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3550**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Midt i hyggelige Bindslev, omgivet af smuk naturskøn idyl, finder du denne charmerende og velindrettede villa på hele 243 kvadratmeter fordelt over to etager. Her får du en bolig, der kombinerer god plads, lys og funktionalitet med en idyllisk beliggenhed tæt på både natur og byens faciliteter.

I stueplan træder du ind i en indbydende entré, der fører videre til en stor, lys stue med plads til både spise- og sofagrube. Stuen giver også adgang til en skøn terrasse, der indbyder til udendørs hygge. Husets hjerterum er det stilrene køkken med eget viktualierum og en elegant karnap, hvor lyset strømmer ind og skaber en hyggelig spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers med vaskerum, hvilket gør hverdagen nem og funktionel, samt et moderne badeværelse. Et af husets i alt fire værelser fuldender etagen.

På førstesalen finder du tre rummelige værelser, hvoraf det ene har egen altan med udsigt over området. Hertil kommer en hyggelig fællesstue og et toilet, som gør etagen særdeles velegnet til børneafdeling eller gæsteafdeling.

Den lukkede grund giver privatliv og masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Haven strækker sig helt ned til Uggerby Å, hvor du kan tage en fredelig tur i kano hele vejen til Tversted Strand. Til ejendommen hører også en 49 kvadratmeter stor garage med to porte, samt en førstesal med ekstra opbevaringsplads.

Beliggenheden i et roligt kvarter gør boligen oplagt til blandt andet børnefamilier. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidstilbud, mens både Sindal og Tversted ligger få minutters kørsel væk. Denne villa byder på et sjældent godt samspil mellem bynær bekvemmelighed og naturskønne omgivelser – et hjem, der skal opleves.

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: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026

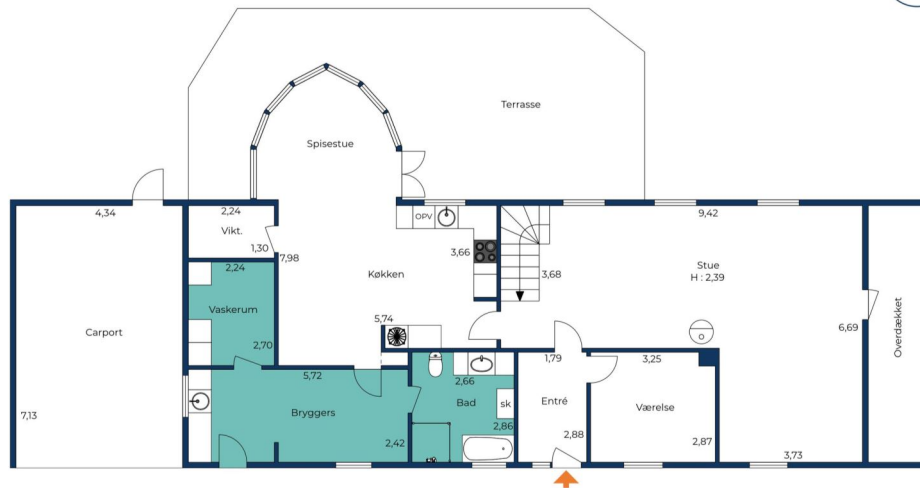


Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

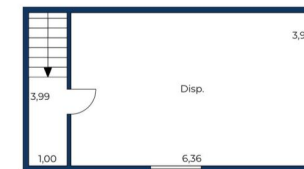
Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

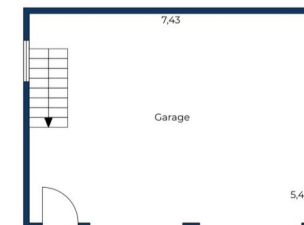
Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

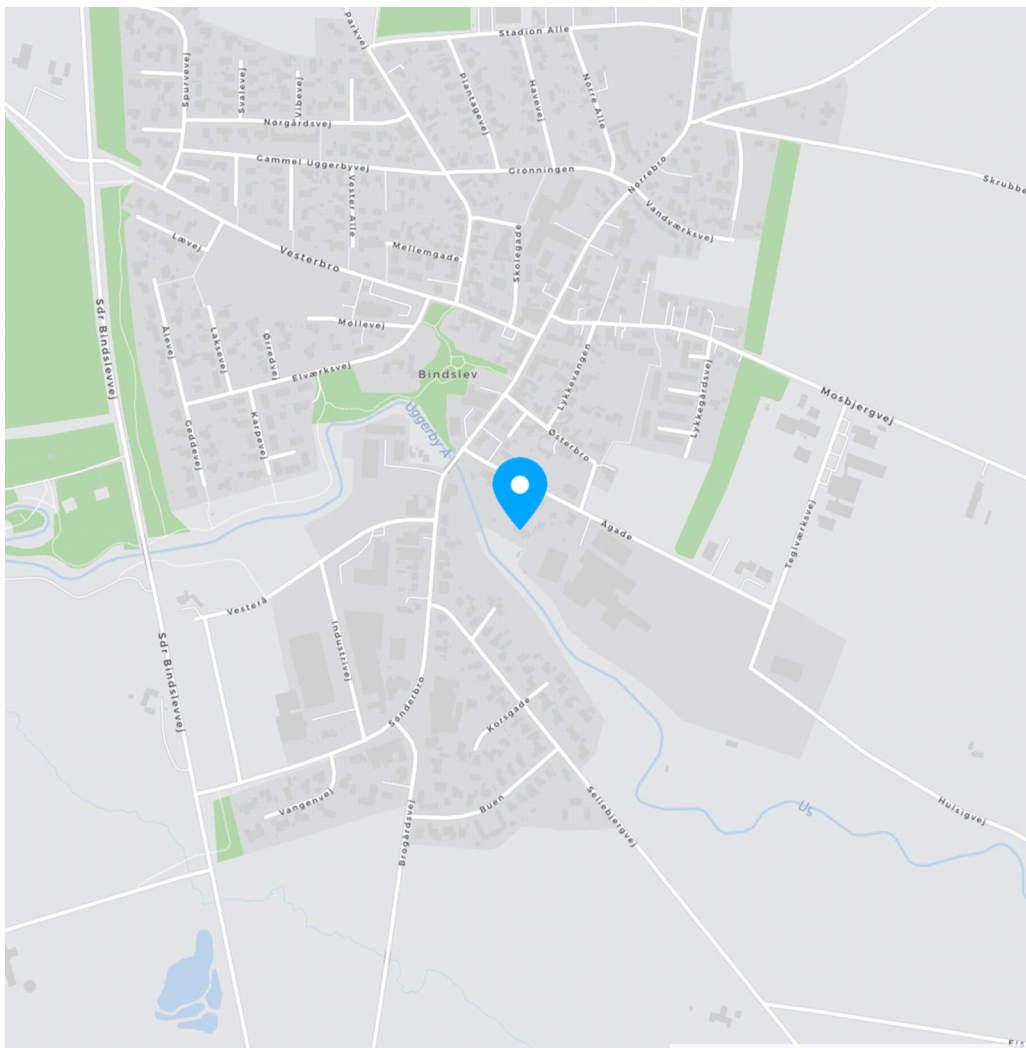
REAL

REAL

Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4 æ Nr. Bindslev By, Bindslev
BFE-nr.:	3142309
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	857.000 kr.
Grundværdi:	135.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	685.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.878 m ²
Boligareal i alt:	243 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	49 m ²
Carport:	32 m ²
Udhus:	6 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. 27.09.1911 lbnr. 917495-81 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1914 lbnr. 917496-81 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 12.10.1987 lbnr. 23922-81 . Vedr. matr.nr. 37bb Tillægstekst Dok om
luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81_AK_400

Tilbehør:

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

Køleskab
Opvaskemaskine
Ovn
Kogeplade
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vendsyssel
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 16.380,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
El til opvarmning årligt - kr. 19.200

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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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 forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.497	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.782	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.200
Husforsikring	kr.	7.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Skorstensfejning	kr.	423	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	1.825.850
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120	I alt		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	103	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		17.202			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.681 md./ 116.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.868 md./ 94.419 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: 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: Ågade 6B, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3550
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

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:

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.277.825	1.277.825	1.223.223	DKK	1,5	70.028	26,75	3,37			Nej	

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