



REAL

Paradisalen 13, Tversted, 9881 Bindselev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	120
Kontantpris	3.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.734	Grund m2	1.613
Byggear	2018		

Sagsnr. **482991101**

RealMæglerne Ejvind Just

Østervej 2D, Tversted / 9881 Bindselev / 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: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023



Beskrivelse:

Et moderne fritidshus med 11 sengepladser, stor terrasse i hårdttræ, naturgrund i klitterne og en attraktiv placering i Tversted. Indrømmet, det er store kvaliteter at forene i én og samme sommerbolig, men ikke desto mindre, hvad der venter de nye ejere på Paradisdalen 13.

Der er tale om et Stenhøj Hus opført i 2018 med modifikationer og specielt tilpasset netop naturgrunden på Paradisdalen 13. Træhuset tæller 120 kvadratmeter, der er fordelt på åbent Svanekøkken, stue, to badeværelser og fire værelser. Det ene badeværelse har tilhørende spabad og sauna. Et gennemgående tema er åbning til kip, der med hems og køjer giver en sommerbolig med i alt 11 sengepladser. Til den praktiske side er vaskefaciliteterne samlet i et teknikrum. Det velisolerede fritidshus, der opvarmes af el-radiatorer, varmepumpe og brændeovn, kan benyttes året rundt.

Naturgrund skal her forstås i ordets mest oprigtige betydning. Ingen græs og ingen vedligehold, men derimod selvpassende klitbeplantning. Grunden breder sig over 1.613 kvadratmeter og er moduleret for at skabe de helt rigtige omgivelser til huset. Det vil sige med læ for vinden, mens man samtidig har et fint kig ud over naturen. Det vil sige ugeneret, så man eksempelvis på terrassen kan sidde i fred og ro uden, at der kigges ind. Terrassen er med skydedøre forbundet til stuen. Når temperaturen er sommerlig over Tversted, flyder livet inde boligen og livet ude på terrassen sammen lige så naturligt som koldskål og kammerjunker. Indkørsel til naturgrunden og huset sker fra en lukket stikvej til Paradisdalen. Fra stikvejen er der stier, som via klitterne fører direkte til Tversted Strand. Afstanden til Skagerraks bølger er cirka 500-600 meter. I Tversted er det kun få boliger, der ligger tættere på den brede sandstrand. Med en placering i det attraktive område øst for Tannisbugtvej har man på Paradisdalen 13 samtidig gåafstand til Tverstedsspisesteder, gallerier, kunsthåndværkere, indkøb og de populære ishuse.

Bonusinfo: Sommerhuset har ikke været udlejet og fremstår med et begrænset slid.

Kontakt os for mere information og gerne 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: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023



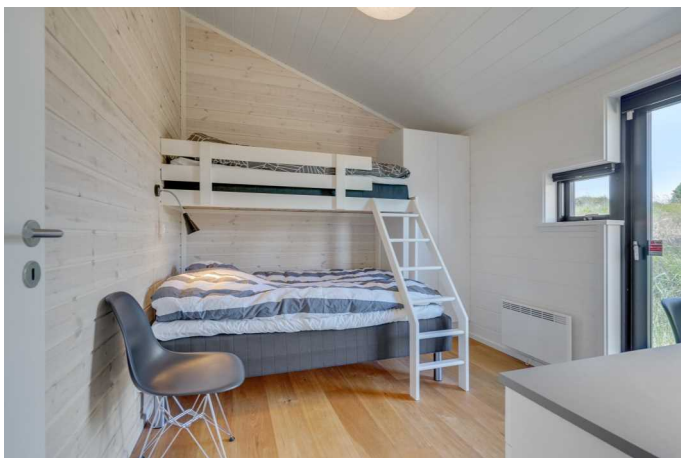
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Terrasse

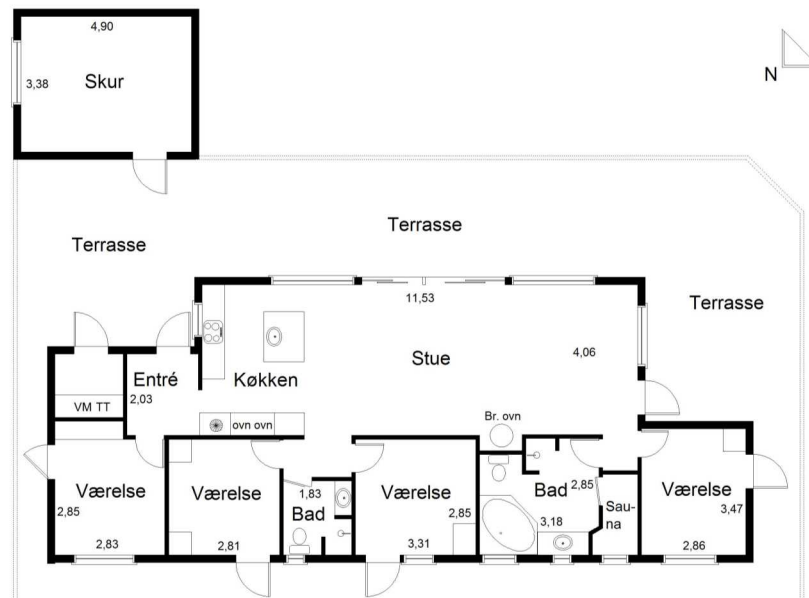


Terrasse

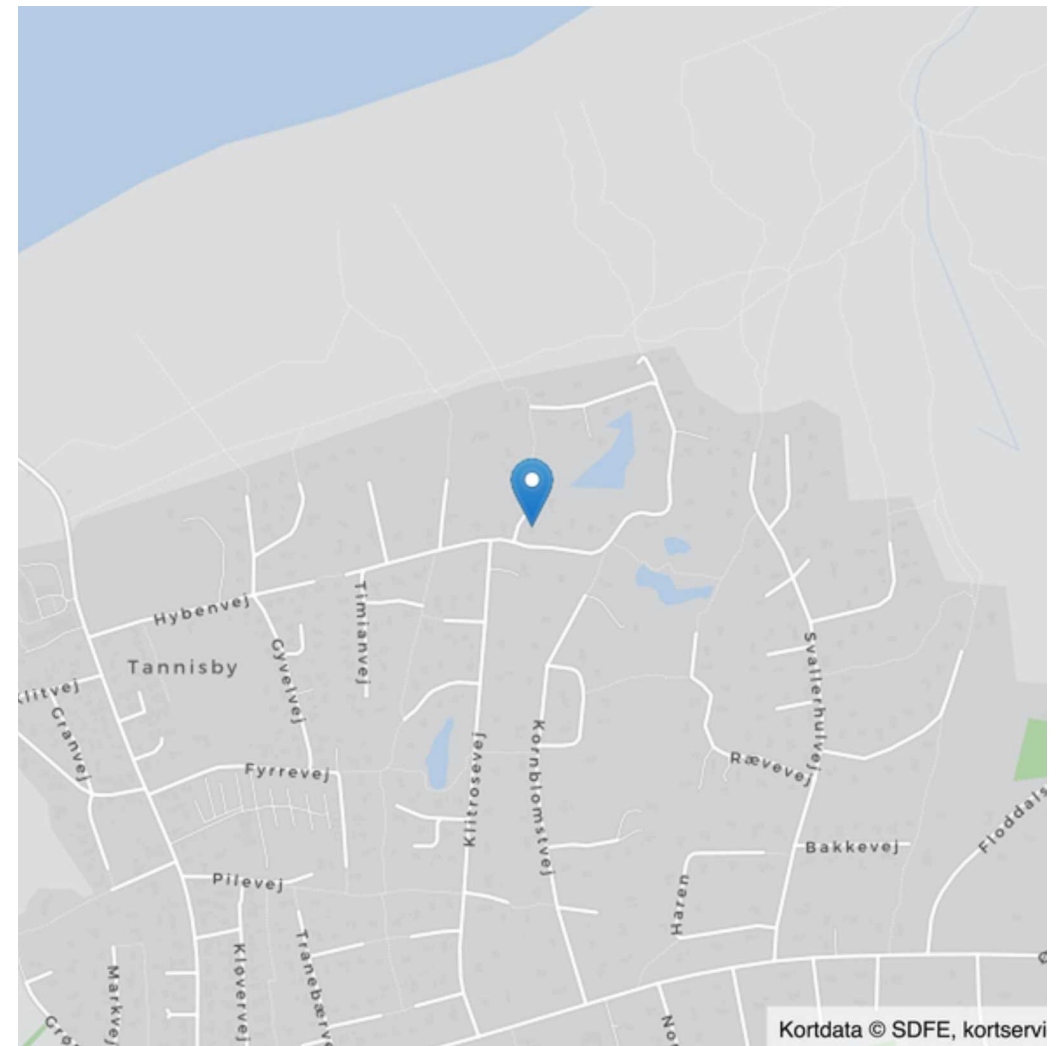
Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023



Vejledende tegning
uden ansvar.





Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	37 ax Tversted By, Tversted
BFE-nr.:	3156604
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.300.000 kr.
Grundværdi:	496.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.300.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	509.900 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.613 m ²
- heraf vej	222 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	122 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Udhus	17 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	04.07.2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Paradisdalens grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejendommen er beliggende i område omfattet af:

KP - 700-R11 Sommerhusområde ved Klitrosevej og Svallerhulvej, øst for Tversted (30-09-2021)

LP - 1 TVERSTED -UGGERBY Kystområdet (11-11-2020)

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

17.02.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse, sommerhus mv Filnavn: 81_AE_625

16.07.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Filnavn: 81_AF_612

09.12.1987 Dok om at undlade at anlægge sti, vej eller kørespor mm Filnavn:

81_AE_637

16.06.2003 Dok. om byggeforbud m.v. Filnavn: 81_AM_240

Udlejning

Fritidshuset har aldrig været lejet ud.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: **OBS. DER TAGES FORBEHOLD FOR EFFEKTER OG INDBO SOM SES PÅ BILLEDERNE, DER IKKE MEDFØLGER.**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1 januar 2024 træder nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk



Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	16.864	Kontantpris/udbetaling	3.850.000
Husforsikring	3.420	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.750
Ejendomsværdiskat	21.160	Tinglysningsafgift af skødet	24.950
Skorstensfejning	531	Rådgiver	10.000
Rottebekæmpelse	115	I alt	3.891.700
Genbrug og storaffald	1.656		
240 l mad/restaffald	1.062		

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.

Ejerudgift i alt 1 år

44.808

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.509 md./ 282.112 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.687 md./ 224.243 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.12.2023

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



Adresse: Paradisdalen 13, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: 3.850.000

Sagsnr.: 482991101
Ejerudgift/md.: 3.734

Dato: 22.12.2023

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.050.000	2.050.000	1.511.849	DKK	1	41.303	28,00	4,11			Nej	

Tilbehør:

- SIEMENS vaskemaskine
- SIEMENS tørretumbler
- Vinkøleskab
- Emhætte
- SIEMENS induktion
- SIEMENS indbygget opvaskemaskine
- SIEMENS ovn
- SIEMENS indbygget kaffemaskine
- SIEMENS indbygget køle/fryseskab
- PANASONIC varmepumpe

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

RealMæglerne

- 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. En af de vigtigste faktorer, når en ejendom