



REAL

Nørrebro 58, 9881 Bindslev

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
465.000
901
1963

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

88
3
657
E

Sagsnr. **487-3547**

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: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik kombination af komfort og naturskønne omgivelser. Beliggende i et roligt kvarter i Bindslev, er denne ejendom den perfekte oase for dem, der søger både fred og bekvemmelighed. Med et boligareal på 88 kvadratmeter tilbyder huset en overskuelig størrelse, ideel for par eller mindre familier.

Huset blev opført i 1963 og fremstår indflytningsklart med en række moderne opdateringer. Den store lyse stue er hjemmets hjerte, hvor familien kan samles om måltiderne eller nyde hyggelige stunder sammen. Stuen har adgang til en dejlig udestue, hvor du kan nyde udsigten over haven året rundt uanset vejret.

Ejendommen rummer tre værelser, der alle er velindrettede med skabsplads og naturligt lysindfald. Badeværelset er stilfuldt renoveret med gulvvarme for ekstra komfort – her kan du starte dagen med lidt luksus under fødderne. Udover de tre værelser findes der også mulighed for ekstra soveplads i det tilhørende udhus; perfekt til gæster eller som hobbyrum.

Haven omkring huset er velholdt og tilbyder flere læsteder samt små kroge til afslapning eller leg for børnene. Her kan du nyde solrige dage i private omgivelser eller dyrke dine grønne fingre blandt blomsterbede og buske.

Beliggenheden giver dig det bedste fra begge verdener: rolige naturrige omgivelser samtidig med kort afstand til daglige fornødenheder såsom indkøbsmuligheder og små lokale butikker. Området omkring Bindslev byder desuden på smukke naturområder perfekt til gåture eller cykelture langs kysten.

Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem fyldt med charme og funktionalitet – klar til at danne ramme om mange gode minder.

Det meste af indbo kan medfølger og boligen kan anvendes som flexbolig.

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: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

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.:	3142328
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal:	657 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	346.000 kr.
Grundværdi:	132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	276.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

- AEG ovn
- Kogeplade - Bosch (Keramisk)
- Emhætte
- Bosch køl og frys
- Wasco opvaskemasine og AEG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.535 Forbrug: 1.931,00 L Olie
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.
Status d. 17.03.2025: Området skal separatkloakeres, men tidspunktet kendes endnu ikke.

Ingen bopælspligt, kan bruges som fritidshus.



Adresse: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.412	Kontantpris/udbetaling	kr.	465.000
Grundskyld	kr. 1.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr. 3.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.650
Skorstensfejning	kr. 422	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Genbrug og storråffald 1 stk	kr. 2.380		kr.	491.150
To delt 240 l mad/rest 1 stk	kr. 1.120	I alt		
Rottebekæmpelse	kr. 65			

Ejerudgift i alt 1 år

10.812

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.553 md./ 30.631 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.073 md./ 24.879 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: Nørrebro 58, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 465.000

Sagsnr.: 487-3547
Ejerudgift/md.: kr. 901

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:

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

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