

REAL



## Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>545.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>905</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>700</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>E +</b>

Sagsnr. **487-3564**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/hjørring](http://www.realmæglerne.dk/hjørring)

## 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: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026



På Tuengårdvej 1 i skønne Tuen finder du denne charmerende villa, hvor roen og nærheden til naturen straks mærkes. Her bor du i et fredeligt område og med under 10 minutters kørsel til både Tversted og Bindslevs, som begge byder på hyggeligt byliv med indkøb, skole, daginstitutioner og meget mere. Samt kort afstand til Skiveren camping og strand.

Huset er opført i 1965 og rummer 78 lyse og funktionelle kvadratmeter i ét plan, perfekt til både helårsbolig, fritidsbolig eller en god investeringsmulighed. Indenfor mødes du af en enkel og indbydende indretning med et funktionelt køkken med spiseplads, en lys spisestue og stue, samt to gode værelser og et badeværelse.

Den store, lukkede grund på hele 700 kvadratmeter inviterer til udeliv, leg og afslapning i private rammer. Her kan du nyde sommerdage på terrassen, dyrke køkkenhaven eller blot trække vejret dybt i den friske landluft.

Til ejendommen hører desuden et praktisk udhus med strøm, vand og varme, samt en garage på 16 kvadratmeter, der giver plads til bil, cykler eller opbevaring.

Der er ingen bopælspligt.

### 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.

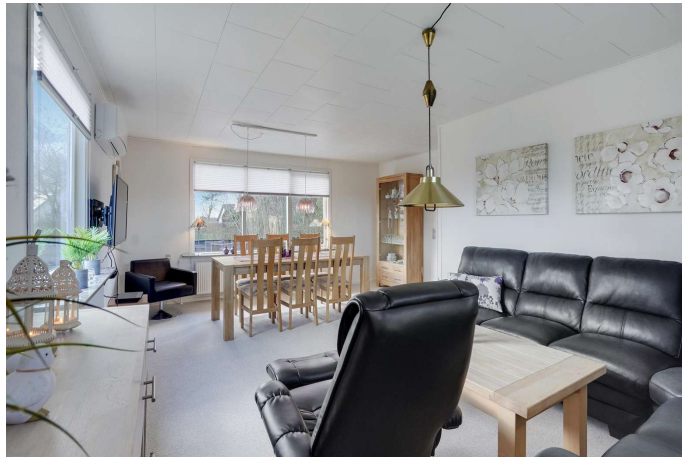
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

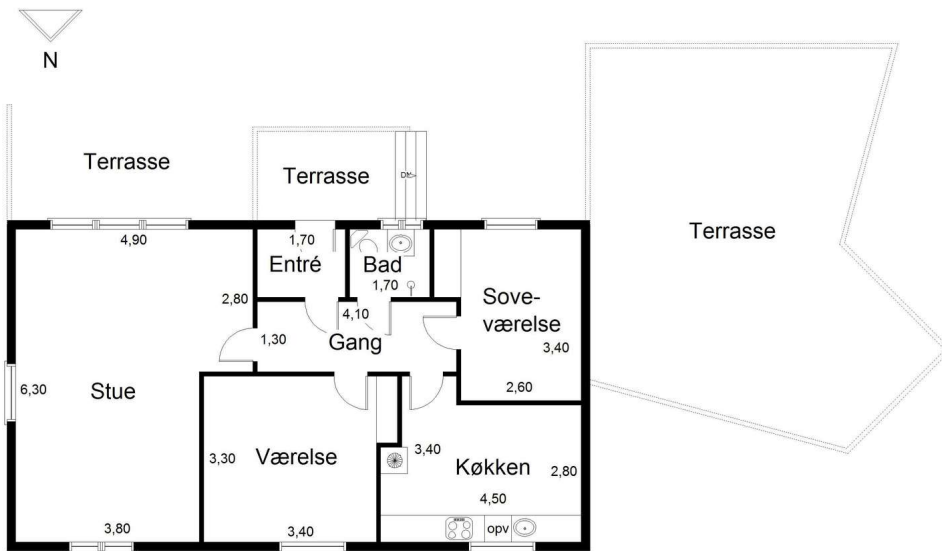
Dato: 01.07.2026



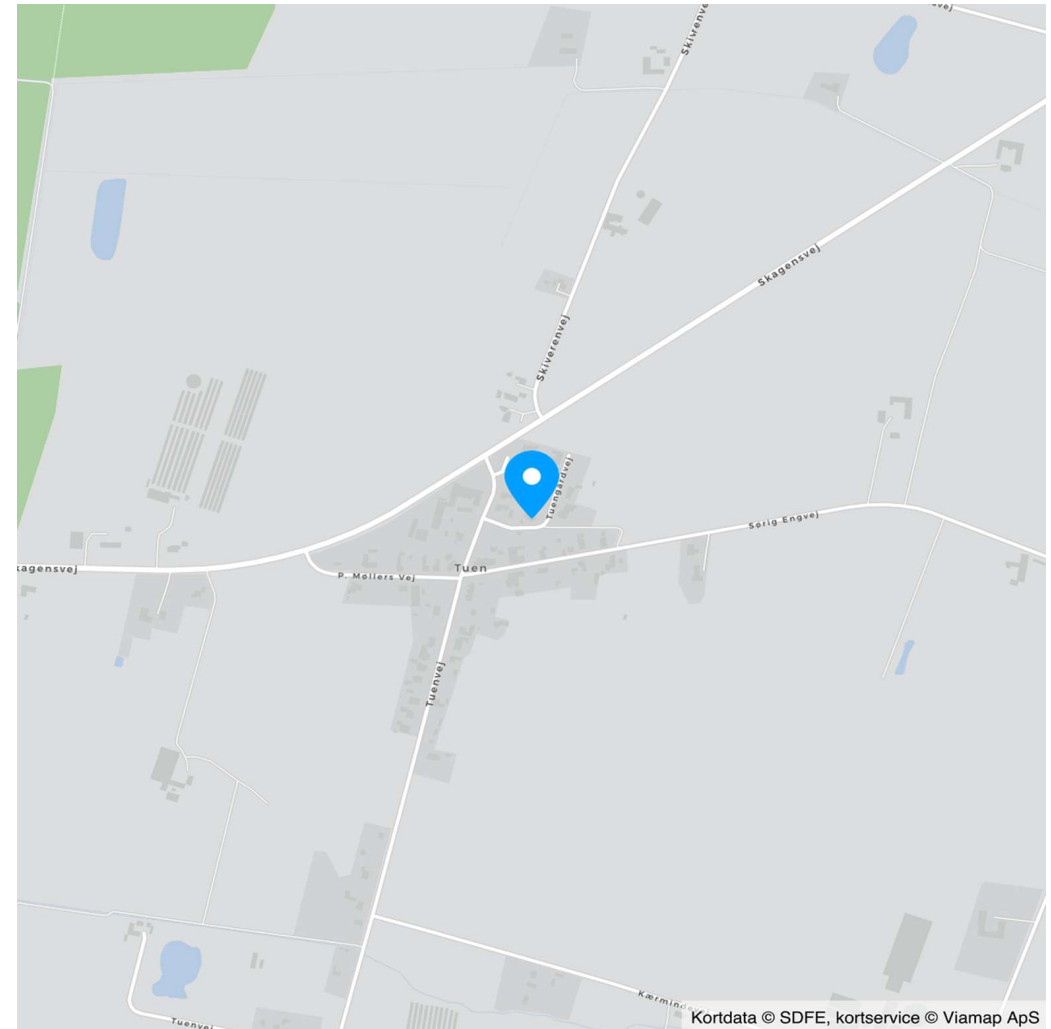
Adresse: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026



Vejledende og uden ansvar





Adresse: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 12bz Tversted By, Tversted  
BFE-nr.: 3155948  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 347.000  
Grundværdi: 137.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 277.600  
Grundlag for grundskyld: 109.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 78 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 30 m<sup>2</sup>  
Carport: 16 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 05.10.1938 - Dekl til Tuen Transformatorforening mv Vedr 1 AA Akt 81\_AI\_300

**Planer**

Kommuneplan 716-R01 - Landsbyområde Tuen

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost)Emhætte (Eico)Komfur (Bosch)Opvaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Oplysninger til køber:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Status d. 14.08.2025: Området skal separatkloakeres, men tidspunktet kendes endnu ikke

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.141 Forbrug: 1.058 Liter fyringsgasolie  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

2.674 kWh elektricitet - Årligt kr. 5.883

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.416	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.808	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Skorstensfejning	kr.	423	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	557.050
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	67			
Husforsikring	kr.	4.761	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.855			

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 3.020 md. / 36.237 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.395 md. / 28.743 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: 01.06.2026

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: Tuengårdvej 1, Tuen, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 487-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 905

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 150.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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