

REAL



Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	116
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.582	Grund m2	1.997
Byggeår/ombygget	2000/2006		

Sagsnr. **487-3546**

RealMæglerne Hjørring ApS

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

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: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

RealMæglerne Hjørring har nu fornøjelsen af at udbyde dette særdeles charmerende og velbeliggende sommerhus på **Præstebakken 23, 9881 Tversted** – midt i det naturskønne og kuperede klitlandskab i Vester Tversted. Her får du ro, privatliv og en fantastisk atmosfære tæt på både natur og strand.

Sommerhuset er opført i år 2000 som et klassisk Måruphus og blev i 2006 udvidet med en dejlig, lys og indbydende spise-stue, der skaber endnu mere plads og livskvalitet. Boligen rummer en praktisk entré, et lækkert badeværelse med både spa og sauna samt el-gulvvarme – perfekt til afslapning efter en lang dag i naturen.

Husets hjerte er det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor der er loft til kip, hvilket bidrager til en imponerende rumfornemmelse og et lyst og luftigt miljø. Derudover byder sommerhuset på **tre gode soveværelser** og en stor hems – et hit for familiens yngste eller som ekstra soveplads.

Udendørs er huset omgivet af gode terrasser, hvor man kan finde både sol og læ hele dagen. **Men én terrasse skiller sig særligt ud** – går du op ad trappen til det hyggelige bord-/bænkesæt, bliver du belønnet med **en smuk udsigt til havet**. En perfekt oase til morgenkaffen, aftenhygge eller blot for at nyde det unikke landskab.

Ejendommen har betontagsten og et praktisk skur til opbevaring af havemøbler og redskaber. Sommerhuset er tilsluttet offentlig kloak og har haft samme ejer siden opførelsen – et klart tegn på den høje kvalitet og trivsel, der følger med.

Her får du et sommerhus med både charme, funktionalitet og en helt særlig beliggenhed.

Kontakt RealMæglerne Hjørring på tlf. 72 119 114 for en fremvisning – dette sommerhus 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.

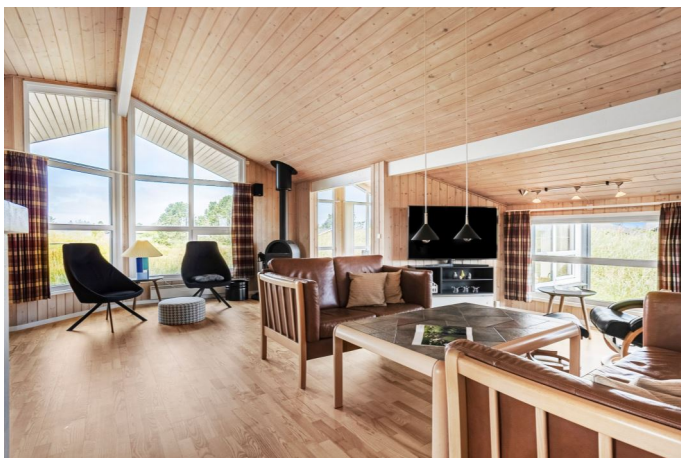
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026

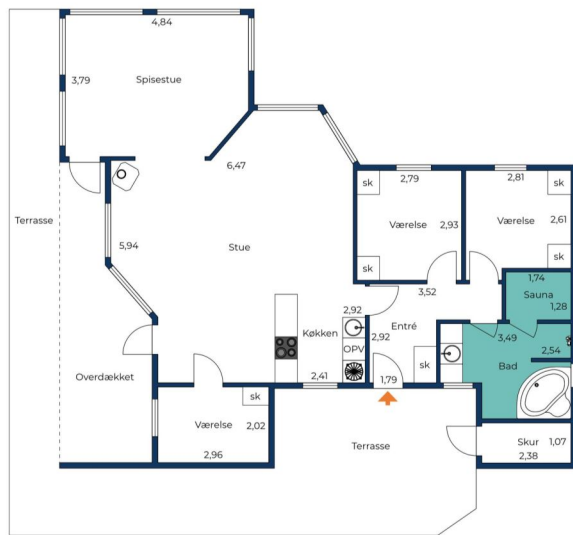




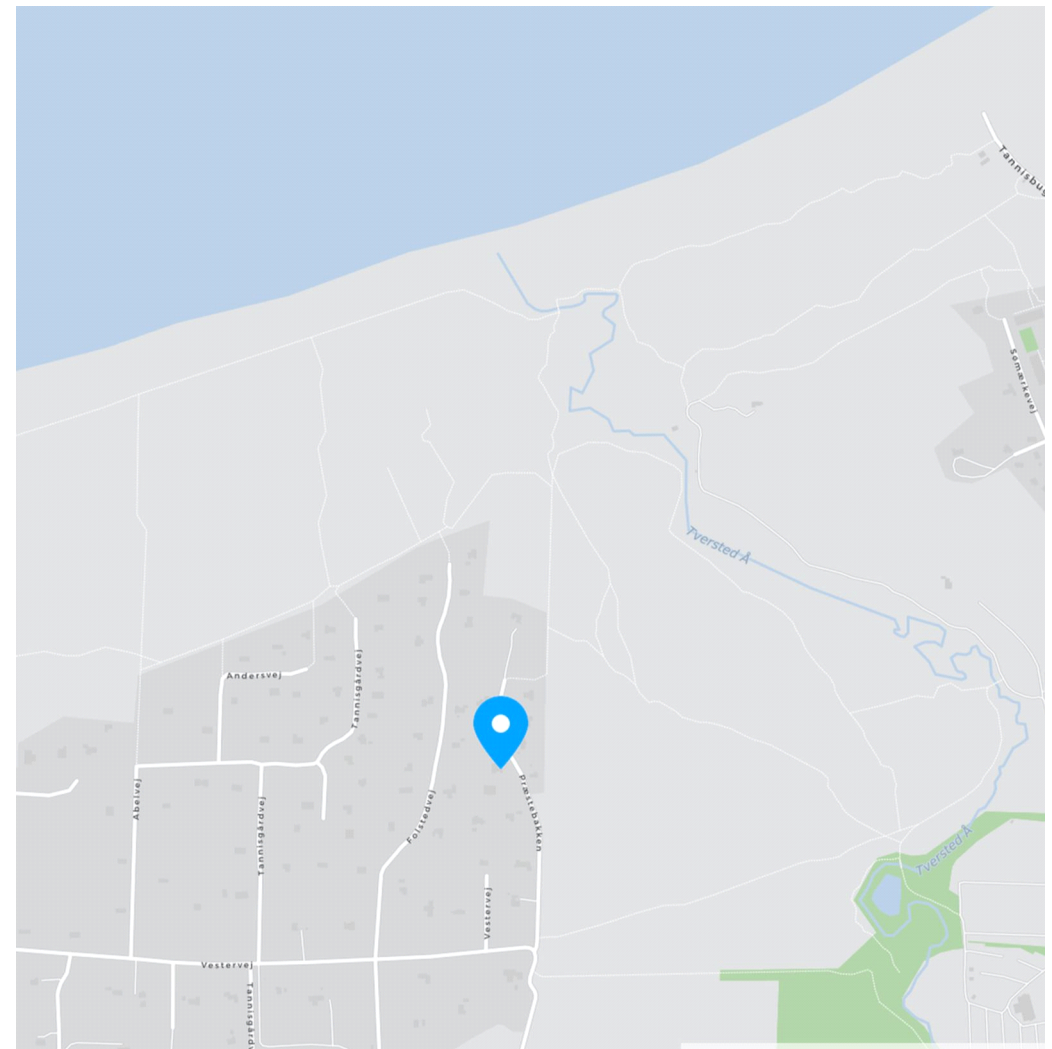
Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	23 x Tversted By, Tversted
BFE-nr.:	3156225
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2000/2006

Arealer

Grundareal udgør:	1.997 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m ²
- heraf Udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1941 lbnr. 915588-81 Tillægstekst Dok om læplantning mv Filnavn: 81_AE_446
Nr. 2 lyst d. 09.04.1976 lbnr. 13012-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 81_AE_448

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.789.000 kr.
Grundværdi:	1.076.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.231.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

- Bosch - Opvaskemaskine
- Bosch - Køl og frys
- Voss - Ovn
- AEG - Tørretumbler
- Siemens - Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Spisestue:
3 pynteting i reol.

Stue:

Div. pynteting i reol under TV.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.379	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	12.129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	3.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skorstensfejning	kr.	639	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	94	I alt	kr.	3.036.350
Genbrug fritidsbolig	kr.	2.380			
240 l mad rest	kr.	1.120			

Ejerudgift i alt 1 år

30.980

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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.284 md./ 195.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.203 md./ 158.439 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: 30.01.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 03.02.2026

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.: Nej

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg