

REAL



Buen 8, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.072	Grund m2	775
Byggeår/ombygget	1907/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2259**

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: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Buen 8, en velbeliggende villa i et roligt villaområde i Bindslev. Her har du kort afstand til skole, pasningsordninger, fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder og natur. Ydermere er der kun 10 min. kørsel til Tversted strand og ca. 15 min kørsel til nærmeste motorvej.

Når man træder ind i huset, mødes man af en rummelig entre med god plads til opbevaring af overtøj og sko. Fra entreen og videre ind gennem fordelingsgangen, møder man husets 3 værelser på venstre hånd. To af værelserne kan evt. lægges sammen, hvis man ønsker ét større værelse.

Videre af fordelingsgangen har du adgang til den gode lyse stue, der giver direkte udgang til en udestue og udgang til haven. Videre kommer du til køkkenet med spiseplads.

Ydermere byder stueplanen på til et lyst badeværelse, gæstetoilet, bryggers, lille grovkøkken og adgang til 1. sal.

1. salen byder på et stort disponibelt rum, hvor der er mulighed for at indrette det som man har lyst til. 1. salen er registreret i BBR, men kun som uudnyttet 1. sal.

Udover boligen byder Buen 8 på en 775 kvm stor grund, med en dejlig have, stor indkørsel, samt carport og skur.

Der er desuden ingen bopælspligt og det kan derfor også bruges som fritidshus.

Alt i alt er det en villa med gode muligheder, inde som ude og det er kun fantasien der sætter grænser.

Lyder dette som din drømmebolig? Så kontakt os allerede i dag for 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: David Bergmos

Adresse: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025



Adresse: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Dato: 08.09.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	35 I Sdr. Bindslev By, Bindslev
BFE-nr.:	3143425
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	461.000 kr.
Grundværdi:	80.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	368.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	775 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	28 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. 12.10.1987 lbnr. 23922-81 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv,
Prioritet forud for pantegæld . Vedr. matr.nr. 37bb Filnavn: 81_AK_400

Nr. 1 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 (Gorenje)
Ovn (Siemens)
Komfur
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025

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: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 25.770,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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://hvjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.
Status jf. Hjørring Vandselskabs hjemmeside: 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.

Adresse: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.881	Kontantpris/udbetaling	kr.	345.000
Grundskyld	kr. 1.399	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.435
Husforsikring	kr. 5.401	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Genbrug og storaffald 1 stk.	kr. 2.890	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk.	kr. 1.120	I alt	kr.	361.385
Rottebekæmpelse	kr. 78	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Jordhåndtering	kr. 100			

Ejerudgift i alt 1 år 12.869

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 1.888 md./ 22.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.497 md./ 17.967 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 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: 04.09.2025
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: Buen 8, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 487-2259
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 08.09.2025

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

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg