

Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**197**
Kontant	**3.495.000**	Andre bygninger	**461**
Ejerudgift	**2.605**	Grund ha	**6,7923**
Byggeår/ombygget	**1847/2002**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **487-3701**

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026



Mosbjergvej 26 er en spændende landejendom, hvor natur, plads og gode anvendelsesmuligheder går hånd i hånd. Ejendommen er beliggende på en samlet grund på hele 6,2 ha, hvoraf ca. 2,3 ha er beliggende som fredskov. Her får man en ejendom med en helt særlig ankomst, hvor indkørslen føres gennem skoven og danner en hyggelig og stemningsfuld passage frem mod gårdspladsen.

Samtidig er beliggenheden praktisk med blot ca. 1 km til Bindslev, hvor der blandt andet findes skole og købmand. Man får således følelsen af at bo på landet med natur og åbne vidder omkring sig, samtidig med at hverdagens fornødenheder er inden for kort afstand.

Boligen rummer 197 m² og byder på en indretning med gode opholdsrum og flere værelser. Man bydes velkommen via entréen i bryggerset, hvorfra der er adgang til boligens lyse køkken, som ligger i åben forbindelse med spisepladsen. I forlængelse af køkkenet findes et værelse, der eksempelvis kan anvendes som kontor. Herudover er der en særskilt tv-stue.

Fra stuen er der adgang til en fordelergang, hvorfra der er adgang til to store værelser samt den hyggelige ”vinterstue”, som den i daglig tale kaldes. Vinterstuen er udformet som en karnap, hvilket giver et flot lysindfald fra flere vinkler og skaber et naturligt opholdssted med udsigt til ejendommens omgivelser. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og haven. Fra bryggerset er adgang til boligens loftsrum. Her findes en repos og yderligere fire disponible rum.

Fra havestuen og terrassen er der et langt og åbent kig ud over markerne og de omkringliggende vidder – en udsigt, der understreger følelsen af at være på landet og tæt på naturen.

Til ejendommen hører desuden en stor garage på hele 160 m², opført i 2007. Garagen har dobbelt el-port og giver særdeles gode muligheder for både parkering, værksted, hobby eller opbevaring. Der er endvidere bade-
værelse i garagen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026



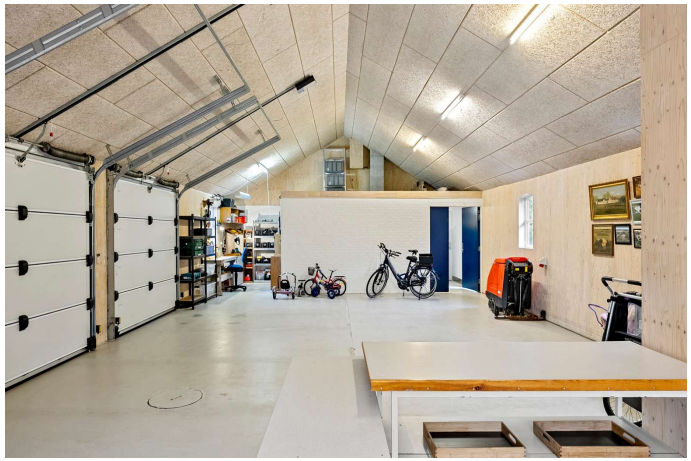
Spisestue



Værelse



Ejendommen



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

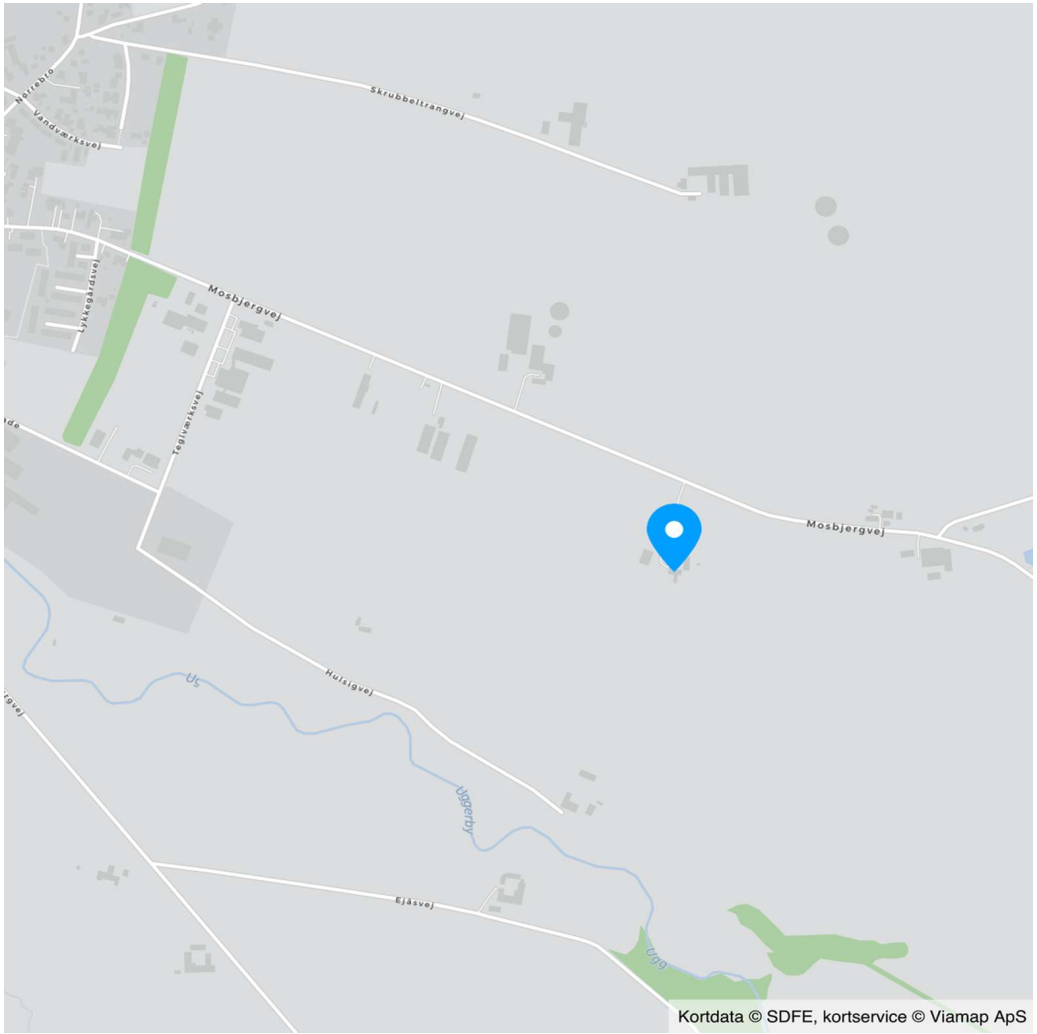
RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	32a Nr. Bindslev By, Bindslev m.fl.
BFE-nr.:	9991061, 3150725
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1847/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.045.000
Grundværdi:	895.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.000
Grundlag for grundskyld:	716.000

Arealer**

Grundareal:	6,7923 ha
- heraf vej	1.048 m^2
Boligareal i alt:	197 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	289 m^2
Garage:	160 m^2
Drivhus:	12 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 - Mosbjergvej 26 (BFE-nr. 9991061)
- Nr. 1: 31.08.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 22.11.1968 - Dok om hegn, oversigt mv vedr. 32 a 81_AF_204
- Nr. 3: 12.10.1987 - Vedr. matr.nr. 37bb Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 21.09.1999 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, vedr. 5 p

Servitutter - Ejendom Uden Officiel Adresse (BFE-nr. 3150725)
- Nr. 1: 12.10.1987 - Vedr. matr.nr. 37bb Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld

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

Køleskab (Gram), Emhætte, Ovn (Electrolux), Kogeplade (Bosch - Keramisk), Vaskemaskine (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Gram), Mikrobølgeovn (Kenwood), Køleskab (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 8.290 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft til vand varmepumpe. - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa
Oplysninger til køber:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.264
Grundskyld	kr.	11.814
Genbrug og storaffald	kr.	2.380
14 dages tømning mad/rest	kr.	1.120
Forsikring	kr.	11.462
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	222
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.261

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
I alt	kr.	3.517.850

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.579 md. / 186.944 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Mosbjergvej 26, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3701
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 650.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
32a - Nr. Bindslev By, Bindslev	1,3292 ha	905 m²
2b - Nr. Bindslev By, Bindslev	4,8744 ha	0 m²
37ba - Eskær Hgd., Mosbjerg	0,5887 ha	143 m²
Areal i alt	6,7923 ha	1.048 m²

Fredskovspligtigt areal: 2,3000 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Mosbjergvej 26 - Stuehus til landbrugsejendom	1847/2002	197 m²	197 m²
Nr. 7 - Mosbjergvej 26 - Maskinhus, garage mv.	1988	289 m²	
Nr. 8 - Mosbjergvej 26 - Garage	2007	160 m²	
Nr. 9 - Mosbjergvej 26 - Drivhus	2010	12 m²	
Bygningsareal i alt		658 m²	197 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Alm. Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Mosbjergvej 26 - Stuehus til landbrugsejendom	Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 7 - Mosbjergvej 26 - Maskinhus, garage mv.	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen.

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	3.495.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.495.000

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ingen udlejet jagtret.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ingen fiskeret.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke andre skriftlige aftaler om udlejning.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling)	Ja

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er ingen skriftlige aftaler, men forpagter driver jorden der er dyrket syd for ejendommen. Aftalen er at der dyrkede må høstes når klar og derefter kan aftalen opsiges.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Flyvehavre og bjørneklo bekæmpes.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt
Ejendommen drites ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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