

**REAL**



## Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev

|            |                     |                      |              |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>121</b>   |
| Kontant    | <b>4.995.000</b>    | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>4.127</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.855</b> |
| Byggeår    | <b>1985</b>         |                      |              |

Sagsnr. **487-3762**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

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

## 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: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



På Humlevej 8 finder du et charmerende fritidshus med en helt særlig beliggenhed i første klitrække ved Tversted. Her er naturen bogstaveligt talt lige uden for døren, og fra husets tv-stue kan du nyde udsigten over det smukke klitlandskab samt kig til havet. En beliggenhed, der indbyder til at sænke skuldrene og nyde livet tæt på Vesterhavet.

Fritidshuset er opført i 1985 og rummer i alt 121 m<sup>2</sup> bolig, fordelt på 98 m<sup>2</sup> i selve sommerhuset samt et anneks på 23 m<sup>2</sup>. Huset er indrettet med fokus på en hyggelig og afslappet sommerhusatmosfære og byder blandt andet på entré, køkken, spisestue, tv-stue, to værelser samt et værelse med hems. Særligt tv-stuen er et oplagt samlingspunkt med den flotte udsigt og brændeovnen, som bidrager til den helt rigtige stemning på kølige dage og aftener.

I tilknytning til sommerhuset findes et anneks på 23 m<sup>2</sup>, som giver ekstra plads til familie eller overnattende gæster. Annekset har eget badeværelse og er dermed en praktisk og attraktiv løsning, når der er brug for lidt ekstra privatliv eller plads.

Fritidshuset opvarmes med luft-til-luft varmepumpe, el og brændeovn, hvilket giver flere muligheder for at tilpasse opvarmningen efter årstid og behov.

Tversted er omgivet af noget af Nordjyllands mest attraktive natur. Fra byen går turen direkte mod Skagerrak, hvor de høje klitter og den lange strand med det fine, hvide sand danner rammen om lange gåture, badeture og afslappende dage ved vandet. Samtidig byder området på et væld af oplevelser. Du kan udforske Nordjyllands ældste klitplantage, opleve Danmarks sidste fungerende stokmølle eller tage på tur med kano på Uggerby Å.

I Tversted finder du desuden et hyggeligt miljø med antikvitetsforretninger, gallerier og kunsthåndværkere, hvor blandt andet keramik, glaskunst, strik og billedkunst er en del af bvens særlige atmosfære. Og ikke mindst er de

### 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: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



Soveværelse



Badeværelse



Område



Område



Område



Område

Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



Område



Område

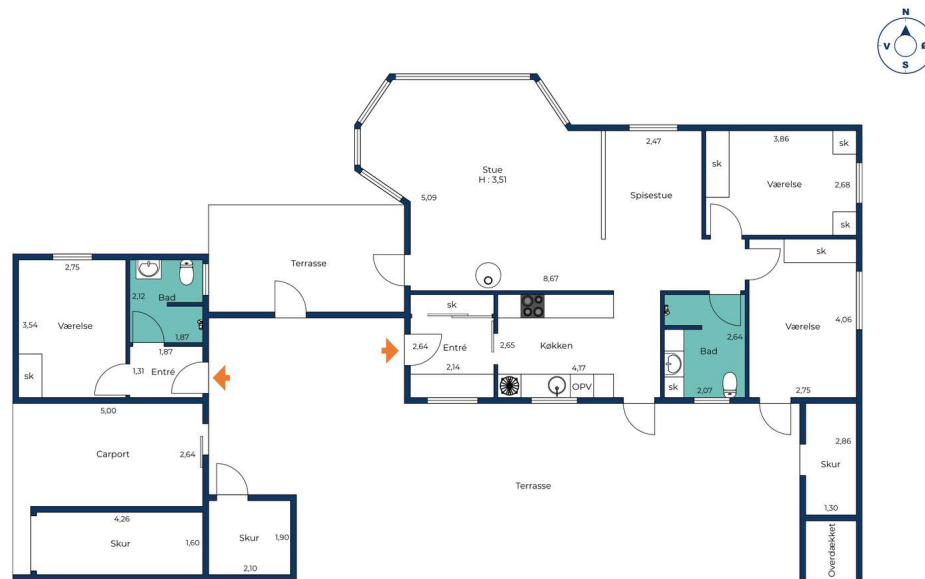


Område

Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

# REAL



Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 39fi Tversted By, Tversted  
BFE-nr.: 3156905  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.956.000  
Grundværdi: 1.878.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.364.800  
Grundlag for grundskyld: 1.502.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.855 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 121 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 98 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 23 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 11 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 30 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: 24.02.1847 - Dok om brugskontrakt i 200 år til jordlod  
- Nr. 2: 03.01.1977 - Dok om pligt til medlemskab af ejerforeningen, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 22.01.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 700-R11 - Sommerhusområde ved Klitrosevej og Svallerhulvej, øst for Tversted  
Lokalplan 700-L05 - Sommerhusområde ved Klitrosevej, Kornblomstvej m.fl., Tversted

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte, Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Blomberg)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring  
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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring & Alm. Brand Forsikring

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**  
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg . Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>            |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                 |     |           |
|-------------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                   | kr. | 12.060        | Kontantpris                                 | kr. | 4.995.000 |
| Grundskyld                          | kr. | 24.790        | Tinglysningsafgift af skødet                | kr. | 31.850    |
| Genbrug og storaffald               | kr. | 2.380         | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.800     |
| 240 L 2-delt mad/restaffald         | kr. | 1.120         | Evt. omkostning til købers advokat, anslået | kr. | 5.000     |
| Grundejerforening                   | kr. | 500           | I alt                                       | kr. | 5.039.650 |
| Sælgers nuværende forsikringspræmie | kr. | 8.124         |                                             |     |           |
| Gebyr rottebekæmpelse               | kr. | 111           |                                             |     |           |
| Skorstensfejer                      | kr. | 441           |                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år              |     | kr. 49.525    |                                             |     |           |

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.683 md. / 356.192 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.089 md. / 277.073 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Humlevej 8, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 487-3762  
Ejerudgift/md.: kr. 4.127

Dato: 08.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 585.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.755.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**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