

REAL



Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	2.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.373	Grund m2	1.496
Byggear	2005		

Sagsnr. **487-3541**

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: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Mellemklitvej 17 - Et moderne og velholdt fritidshus fra 2005, der ligger midt i det smukke og kuperede klitområde kun få hundrede meter fra Vesterhavet. Huset er opført i klassiske materialer med træbeklædning og cementtag, og fremstår både indbydende og tidløst.

Boligen rummer 98 velindrettede kvadratmetern med tre gode værelser, badeværelser med badekar og sauna, gæstetoilet og et åbent opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen i ét lyst og hyggeligt rum. Store vinduespartier inviterer naturen indenfor og giver et smukt lysindfald hele dagen, mens brændeovnen sørger for varme og stemning året rundt. Her er plads til både afslapning og samvær – hvad end du søger fredelige weekender, sommerferier med familien eller et sted at invitere gode venner til en weekend i naturens tegn.

Grunden er en 1.496 m² stor naturgrund, som er ugeneret og præget af de skønne klitter. Her kan du nyde solen i læ, høre vinden suse i marehalmene og gå til stranden med bare tæer i sandet - samtidig er man i kort afstand til Tversted. Byen byder nemlig på hyggelige caféer, restauranter, ishus og lokale butikker – og inden for kort afstand finder du også Tversted Klitplantage, Tversted Søerne og oplevelser i både Skagen og Hirtshals.

Huset er praktisk indrettet og nemt at vedligeholde – med elvarme kombineret med brændeovn, hvilket gør det til en økonomisk overkommelig løsning uden bopælspligt.

Et skønt sommerhus, der bestemt 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: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

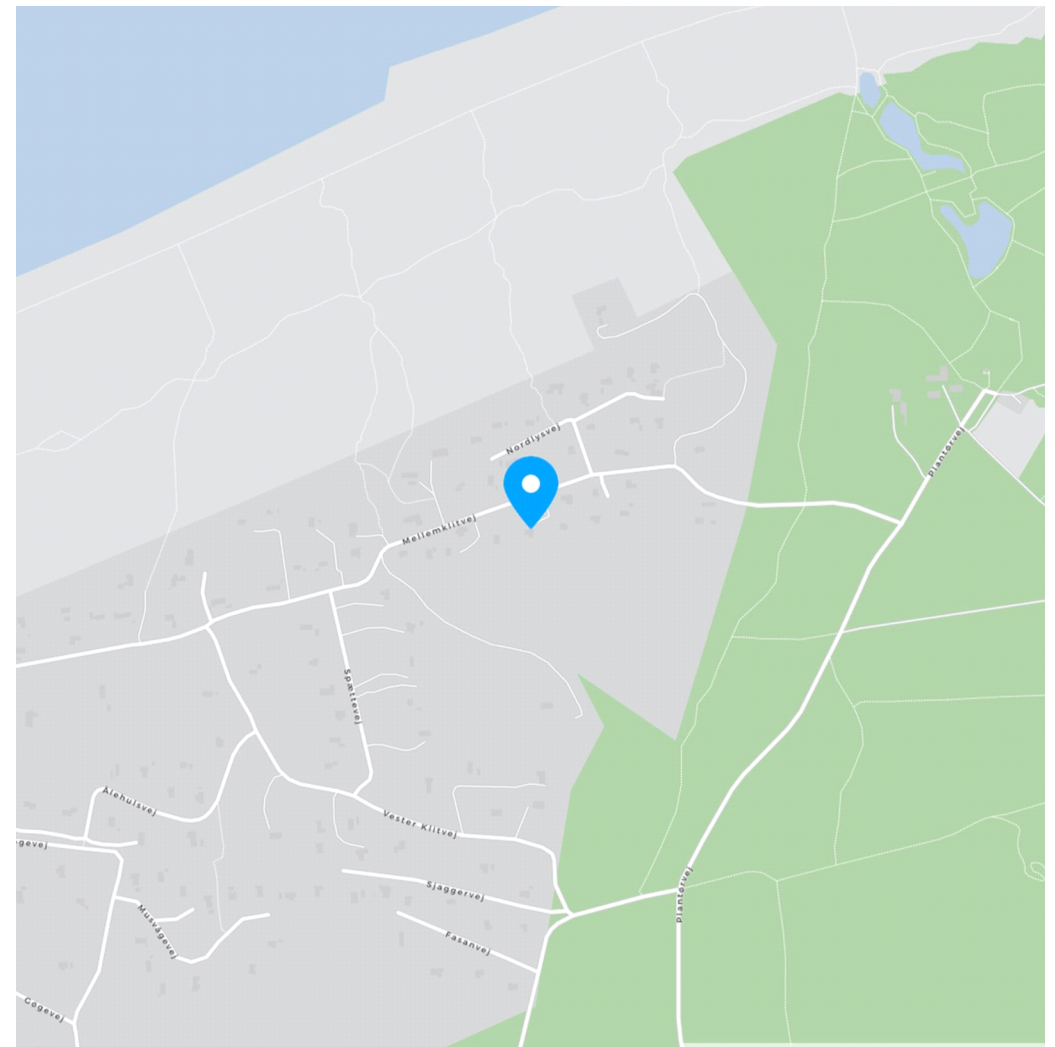
Dato: 31.01.2026



Adresse: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	96 s Tversted By, Tversted
BFE-nr.:	8008913
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.186.000 kr.
Grundværdi:	735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.748.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.496 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1978 lbnr. 21309-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 81_AG_148
Nr. 2 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):

Køle/frys (Zanussi)

Emhætte (Thermex)

Ovn (Siemens)

Kogeplade (Schott Ceran)

Vaskemaskine (Miele)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Stor dobbeltseng

2 stk. afsyret runde borde i stuen, samt afsyret halvt rundt bord på værelset

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Indbo medfølger, med undtagelse af:

- Stor dobbeltseng
- 2 stk. Afsyret runde borde i stuen, samt 1 stk. halvbord på lille værelse
- Fjernsyn og DVD-afspiller
- Personlige genstande

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: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.919	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.350.000
Grundskyld	kr.	9.368	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	5.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Nordværk - fastboende	kr.	3.500	I alt	kr.	2.372.850
Skorstensfejer + rottebekæmpelse	kr.	1.074	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejlauget "Mellemklit"	kr.	500			

Ejerudgift i alt 1 år

28.471

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.779 md./ 153.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.361 md./ 124.329 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Mellemklitvej 17, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 487-3541
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 31.01.2026

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:

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.: Ja

Navn: Vejlauget Mellemklit

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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