

REAL



Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.320	Grund m ²	770
Byggeår/ombygget	1923/1996	Energimærke	+ E

Sagsnr. **487-3538**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.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: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026



Velkommen til Sitkavej 6 – en indbydende og velholdt ejendom beliggende på en rolig villavej i fredelige omgivelser. Her får du en skøn bolig uden bopælspligt, hvilket åbner op for attraktive muligheder som fritidshus eller udlejning med god lejeindtægt.

Med adresse i Tversted får man adgang til noget af Nordjyllands mest betagende natur. I gåafstand ligger Tannis Bugt med sin brede, børnevenlige sandstrand og krystalklare hav – perfekt til sommerdage med badeture og afslapning i klitterne. Derudover indbyder Tversted Klitplantage til lange gå- og cykelture i det smukke skovlandskab

Ejendommen byder på en lukket og overskuelig have med god plads til udeliv og afslapning i private rammer.

Indretning:

Stueplan rummer:

- Flot spisestue med plads til hele familien
- Hyggelig opholdsstue med udgang til haven
- Et soveværelse
- Separat toilet og bad – hvor badeværelset er stilfuldt renoveret i 2022
- Smagfuldt køkken fra 2022 med god skabsplads og moderne løsninger

På 1. salen finder du et stort åbent rum med mange muligheder – her kan let etableres flere værelser, hjemmekontor eller hobbyrum, alt efter behov.

Med en velindrettet planløsning og opdaterede faciliteter er denne bolig indflytningsklar og klar til nye ejere – uanset om du søger en solid investering eller et fristed væk fra

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: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

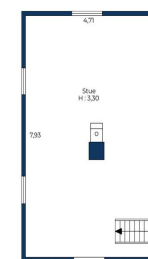
Dato: 01.07.2026



Stueplan



1. sal



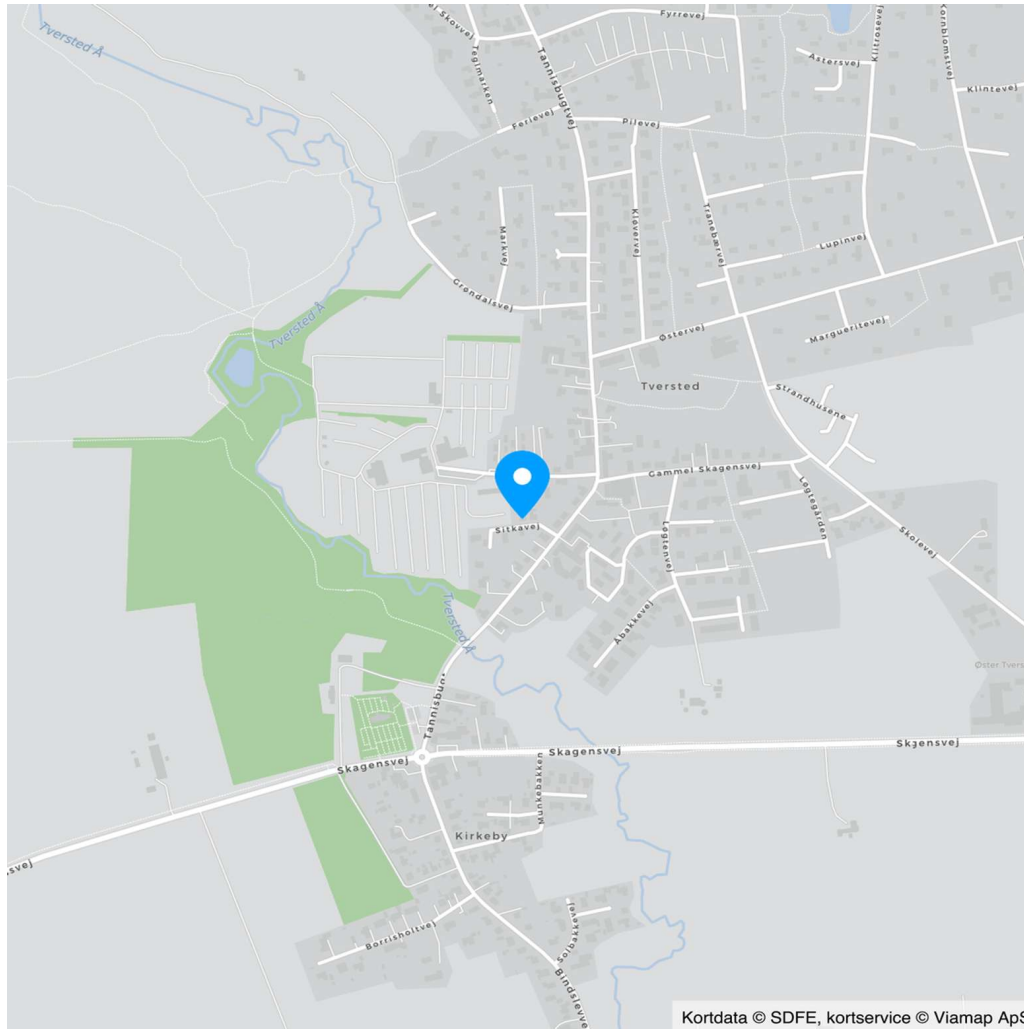
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026





Adresse: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 8aæ Tversted By, Tversted
BFE-nr.: 3155527
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1923/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 902.000
Grundværdi: 275.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 721.600
Grundlag for grundskyld: 220.000

Arealer**

Grundareal: 770 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 11 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 707-R05 - Blandet byområde, Tversted
Lokalplan 723.1 TVERSTED - Boligområde i Tversted (Åbovej m.fl.)

Tilbehør:

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

KomfurKøle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

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 separat kloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.824 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke + E



Adresse: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.680	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.630	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	511	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Rottebekæmpelse	kr.	58	I alt	kr.	1.211.850
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Genbrug og storaffald	kr.	2.380			
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.120			
Husforsikring	kr.	4.359			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.838			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.201 md. / 62.408 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sitkavej 6, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 487-3538
Ejerudgift/md.: kr. 1.320

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.017.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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