

REAL



Mellemgade 6, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.047	Grund m2	679
Byggear	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3545**

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: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der er perfekt for familien, som ønsker en indflytningsklar bolig i et roligt og børnevenligt kvarter. Denne charmerende ejendom blev opført i 1963 og har siden gennemgået en række moderniseringer, der gør den både tidssvarende og komfortabel. Med et boligareal på 114 kvadratmeter byder huset på masser af plads til at udfolde sig i hverdagen.

Villaen indeholder tre rummelige værelser, der alle er lyse og indbydende med god plads til både soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor alt efter behov. Det åbne køkkenalrum fungerer som husets hjerte, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Køkkenet er udstyret med moderne hvidevarer og gode materialer, hvilket gør det nemt at lave lækre måltider hver dag.

Boligen råder over to toiletter; det ene badeværelse er udstyret med en brusekabine samt en luksuriøs spa, hvor man kan slappe af efter en lang dag. Dette giver både praktiske løsninger for den travle familie om morgenen samt mulighed for afslapning om aftenen. En af de unikke features ved denne ejendom er garagen med lift til biler. Her kan bilentusiasten få lov at arbejde uforstyrret på sine projekter eller blot nyde godt af ekstra opbevaringsplads til hobbyudstyr eller lignende.

Beliggenheden på en stille blind vej sikrer minimal trafikstøj og skaber trygge rammer for børnene at lege udenfor. Samtidig ligger villaen tæt på indkøbsmuligheder, så de daglige gøremål klares nemt uden lange køreture. Denne villa kombinerer moderne bekvemmeligheder med klassisk charme fra 1960'erne – alt sammen pakket ind i et fredeligt nabolag ideelt for familielivet. Hvis du søger et hjem klar til indflytning uden kompromis på kvalitet eller beliggenhed, så kunne dette være dit drømmehus. Kan anvendes som flexbolig.

Kontakt RealMæglerne Hjørring på 72 119 114 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: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

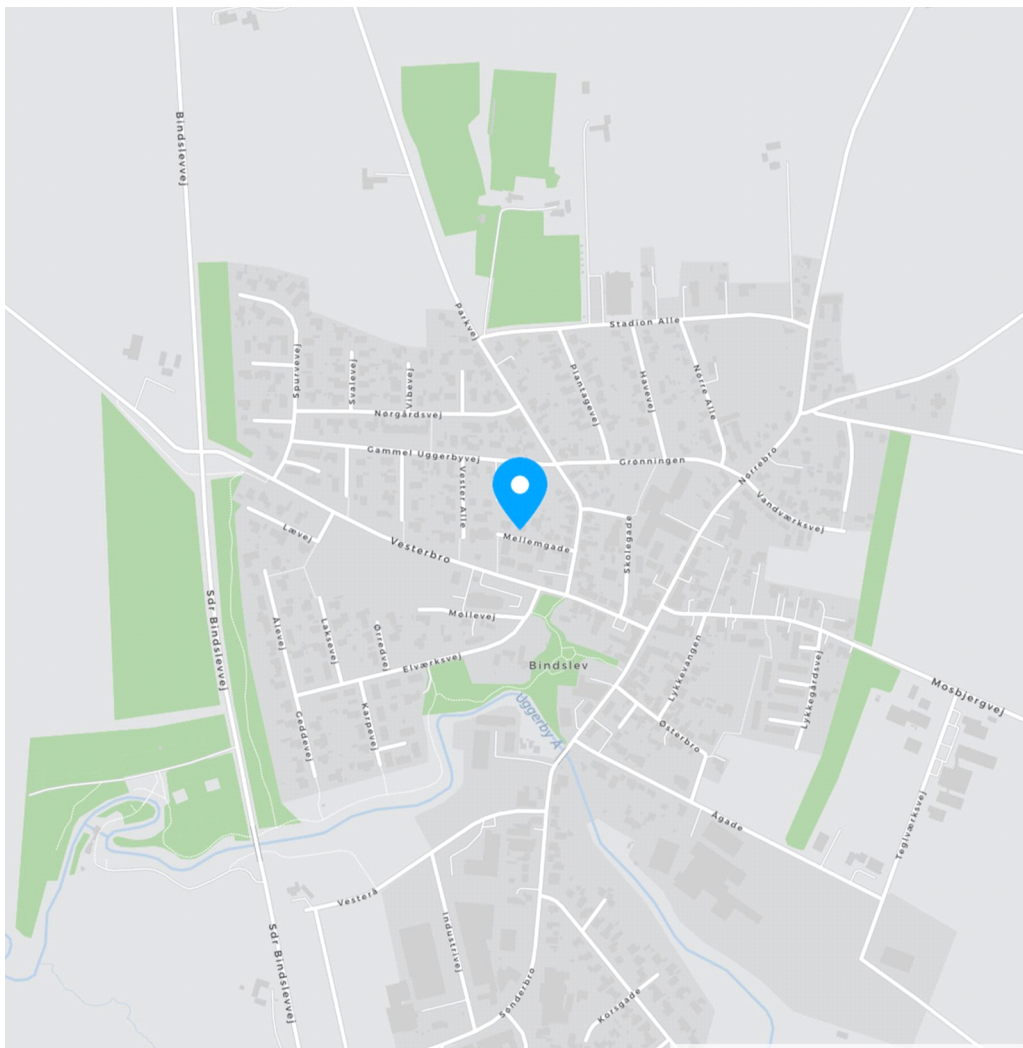


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	8 x Nr. Bindslev By, Bindslev
BFE-nr.:	3142415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal:	679 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	45 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. 10.05.1969 lbnr. 4514-81 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 81_AF_192
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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	466.000 kr.
Grundværdi:	105.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	372.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

- Siemens opvaskemaskine
- Ikea ovn og emhætte
- Ikea køl og frys
- Samsung vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 22.120,00 kwh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.901	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.386	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr.	1.120	I alt	kr.	772.850
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		12.562			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.044 md./ 48.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.286 md./ 39.430 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: Mellemgade 6, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3545
Ejerudgift/md.: kr. 1.047

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:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk, at de anslåede boligskatter i salgsoptillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser ift. det i salgsoptillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.

Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Som yderligere anført i salgsoptillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen.

Ejendommens ejer kan, hvis denne er en fysisk person, opnå en "skatterabat" i 2024 og frem, hvis overgangen til nye boligbeskatningsregler medfører en stigning i boligskat for den enkelte ejendom i 2024. Ejendommen skal være købt og overtaget senest den 31. december 2023, samt være færdigmeldt og kunne

vurderes pr. 1. januar 2024, ligesom der skal ske beskatning i hele 2024 for, at der kan tildeles en "skatterabat". Sælger og sælgers ejendomsmægler bærer ikke ansvaret for købers eventuelle opnåelse af skatterabat, og køber henvises til egen rådgivning herom.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens foreløbige og endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Ingen bopælspligt, kan bruges som fritidshus.

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