

REAL



## Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.754</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.997</b>
Byggeår/ombygget	<b>2000/2006</b>		

Sagsnr. **487-3546**

**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: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026



RealMæglerne Hjørring har nu fornøjelsen af at udbyde dette særdeles charmerende og velbeliggende sommerhus på **Præstebakken 23, 9881 Tversted** – midt i det naturskønne og kuperede klitlandskab i Vester Tversted. Her får du ro, privatliv og en fantastisk atmosfære tæt på både natur og strand.

Sommerhuset er opført i år 2000 som et klassisk Måruphus og blev i 2006 udvidet med en dejlig, lys og indbydende spiseplads, der skaber endnu mere plads og livskvalitet. Boligen rummer en praktisk entré, et lækkert badeværelse med både spa og sauna samt el-gulvvarme – perfekt til afslapning efter en lang dag i naturen.

Husets hjerte er det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor der er loft til kip, hvilket bidrager til en imponerende rumfølelse og et lyst og luftigt miljø. Derudover byder sommerhuset på **tre gode soveværelser** og en stor hems – et hit for familiens yngste eller som ekstra soveplads.

Udendørs er huset omgivet af gode terrasser, hvor man kan finde både sol og læ hele dagen. **Men én terrasse skiller sig særligt ud** – går du op ad trappen til det hyggelige bord-/bænkesæt, bliver du belønnet med **en smuk udsigt til havet**. En perfekt oase til morgenkaffen, aftenhygge eller blot for at nyde det unikke landskab.

Ejendommen har betontagsten og et praktisk skur til opbevaring af havemøbler og redskaber. Sommerhuset er tilsluttet offentlig kloak og har haft samme ejer siden opførelsen – et klart tegn på den høje kvalitet og trivsel, der følger med.

Her får du et sommerhus med både charme, funktionalitet og en helt særlig beliggenhed.

**Kontakt RealMæglerne Hjørring på tlf. 72 119 114 for en fremvisning – dette sommerhus 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: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

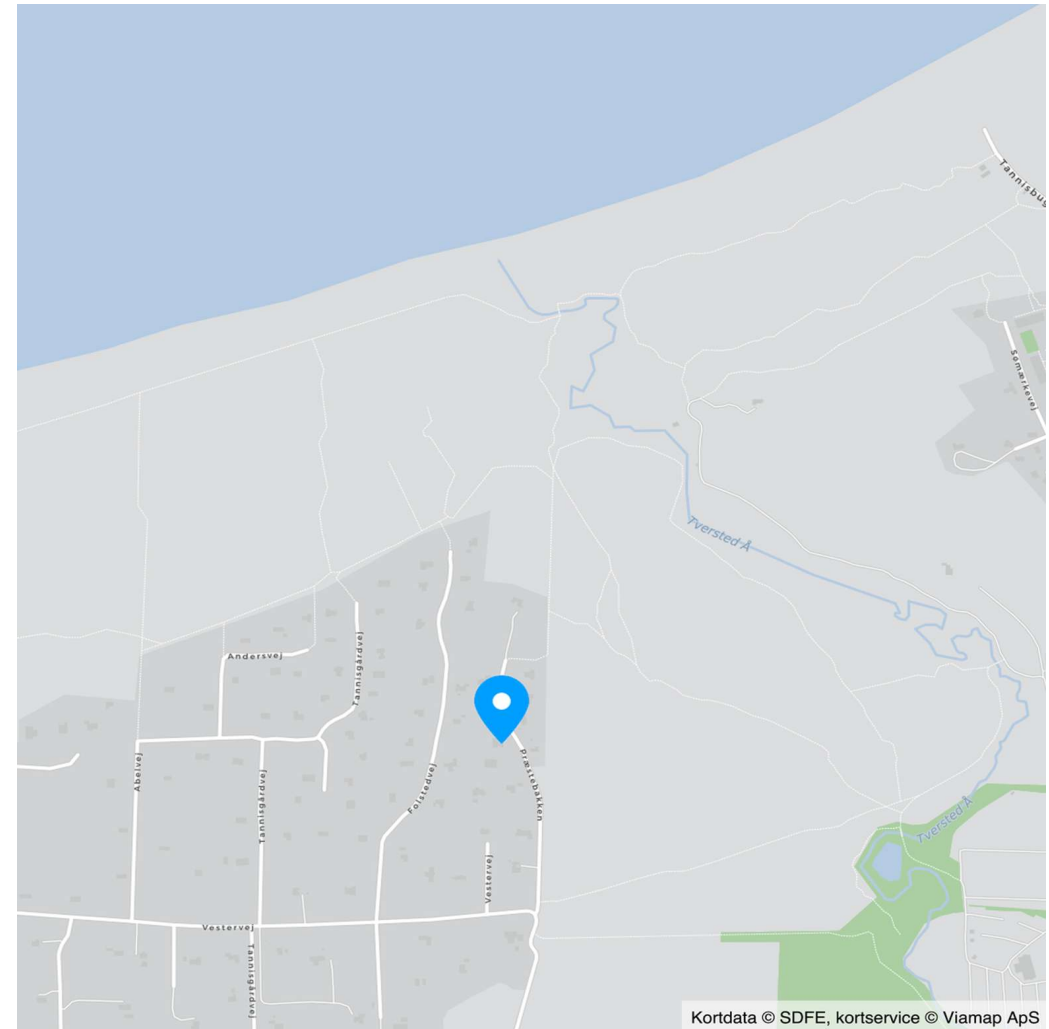
Dato: 30.06.2026



Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026





Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 23x Tversted By, Tversted  
BFE-nr.: 3156225  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2000/2006

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.997 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 4 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.789.000  
Grundværdi: 1.076.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.231.200  
Grundlag for grundskyld: 860.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.11.1941 - Dok om læplantning mv  
- Nr. 2: 09.04.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 700-R14 - Sommerhusområde ved Vestervej, vest for Tversted  
Lokalplan 700-L02 - Sommerhusområde ved Vester Tversted

Tilbehør:

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

-Bosch - Opvaskemaskine-Bosch - Køl og frys Voss - Ovn AEG - Tørretumbler Siemens - Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Spisestue:3 pynteting i reol.Stue:Div. pynteting i reol under TV.Lampe på rundt bord.4 sorte fugle på skænk.5 Kähler vaser ved køkkenbord.4 pynteting på reol/skab ved terrassedør.Sauna:Aluminiumsstige.Alarmsystem.3 overvågningskameraer.2 cykler.1 buskrydder.2 Lallemand campingstoleDiverse værktøj.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026

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: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:  
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 uvedkommende.

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.

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

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: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.379	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	14.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skorstensfejning	kr.	639	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	94	I alt	kr.	3.023.850
Genbrug fritidsbolig	kr.	2.380	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.		
240 l mad rest	kr.	1.120			
Husforsikring	kr.	3.238			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 33.053

**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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.613 md. / 199.359 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.141 md. / 157.696 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: Præstebakken 23, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 487-3546  
Ejerudgift/md.: kr. 2.754

Dato: 30.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 868.000

**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