

REAL



Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.481	Grund m2	7.731
Byggeår/ombygget	1935/2000	Energimærke	F

Sagsnr. **487-3563**

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: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Skagensvej 36 – en indbydende villa med en attraktiv beliggenhed blot få minutters kørsel fra charmerende Tversted, hvor du finder både skole, pasningsordninger og indkøb. På under fem minutter når du desuden de naturskønne omgivelser ved Tversted Strand og de idylliske Tversted Søerne.

Boligen rummer 144 kvm fordelt på to plan. I stueplan finder du to gode værelser, et badeværelse med gulvvarme, et praktisk bryggers med vaskesøjle samt et lyst og åbent køkken-alrum, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. På førstesalen ligger et rummeligt soveværelse med udgang til en stor altan samt en repos, der binder etagen smukt sammen.

Udenfor venter en stor garage og en grund på hele 7.731 kvm, som giver et væld af muligheder – hvad enten drømmen er hobbyprojekter, dyrehold, egen køkkenhave eller blot masser af luft og grønne omgivelser. Mod vejen ligger et fint udhus, der tidligere har fungeret som en lille og charmerende vejbod.

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.

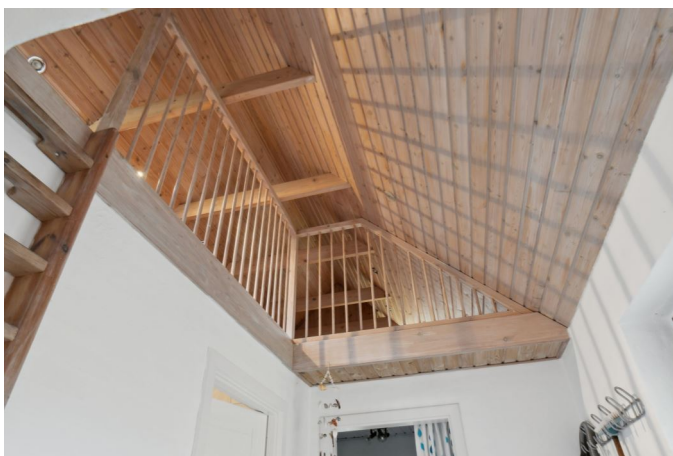
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026



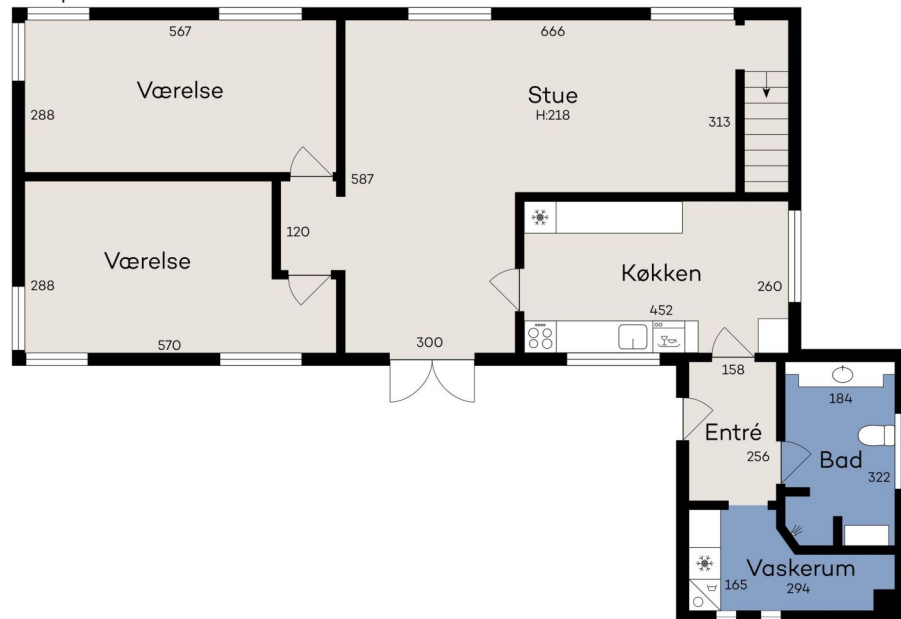
Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026



Stueplan



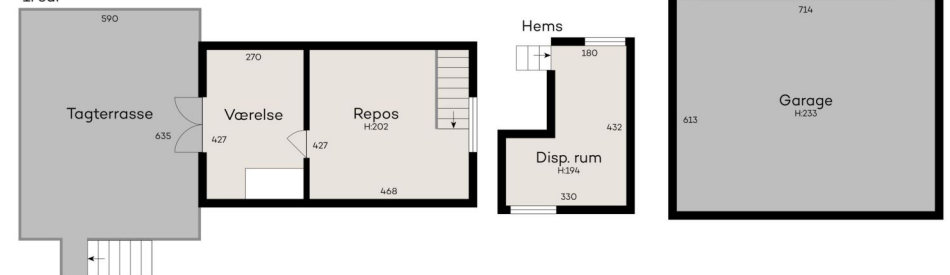
Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan



1. sal

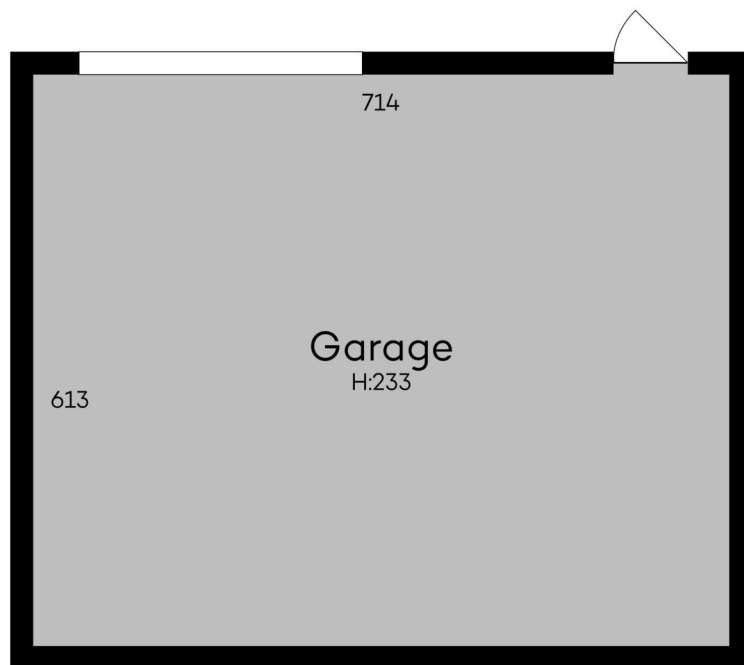


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

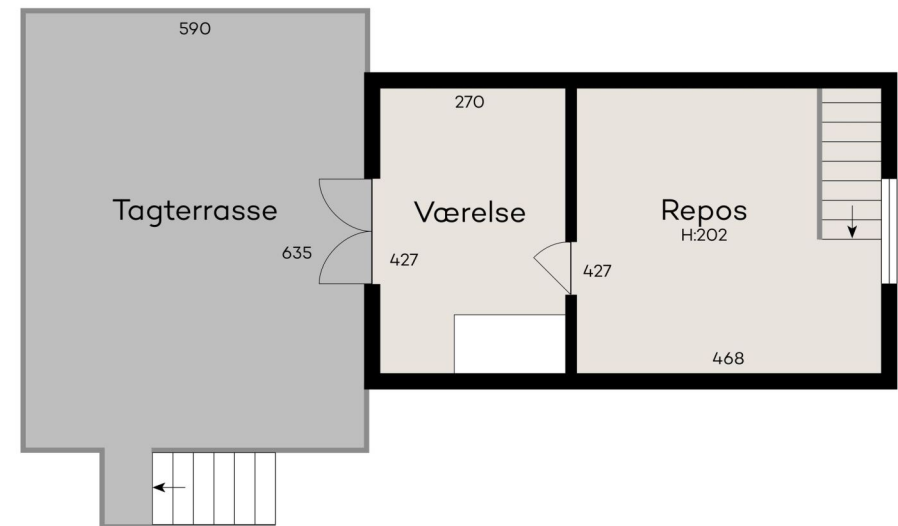
Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

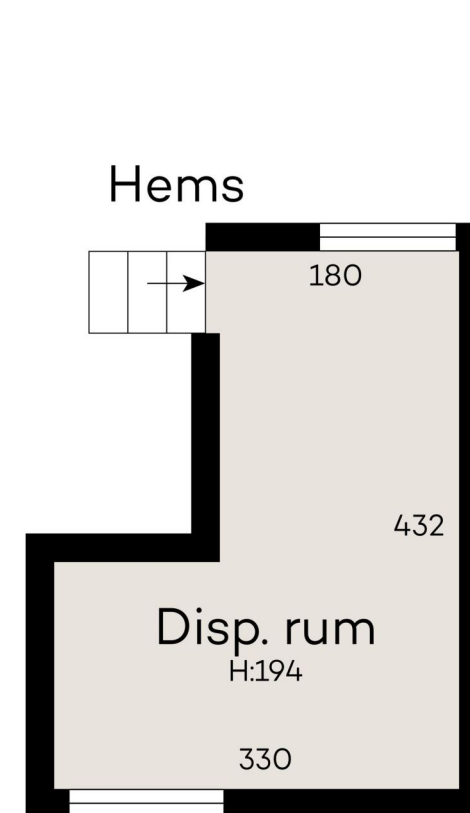


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

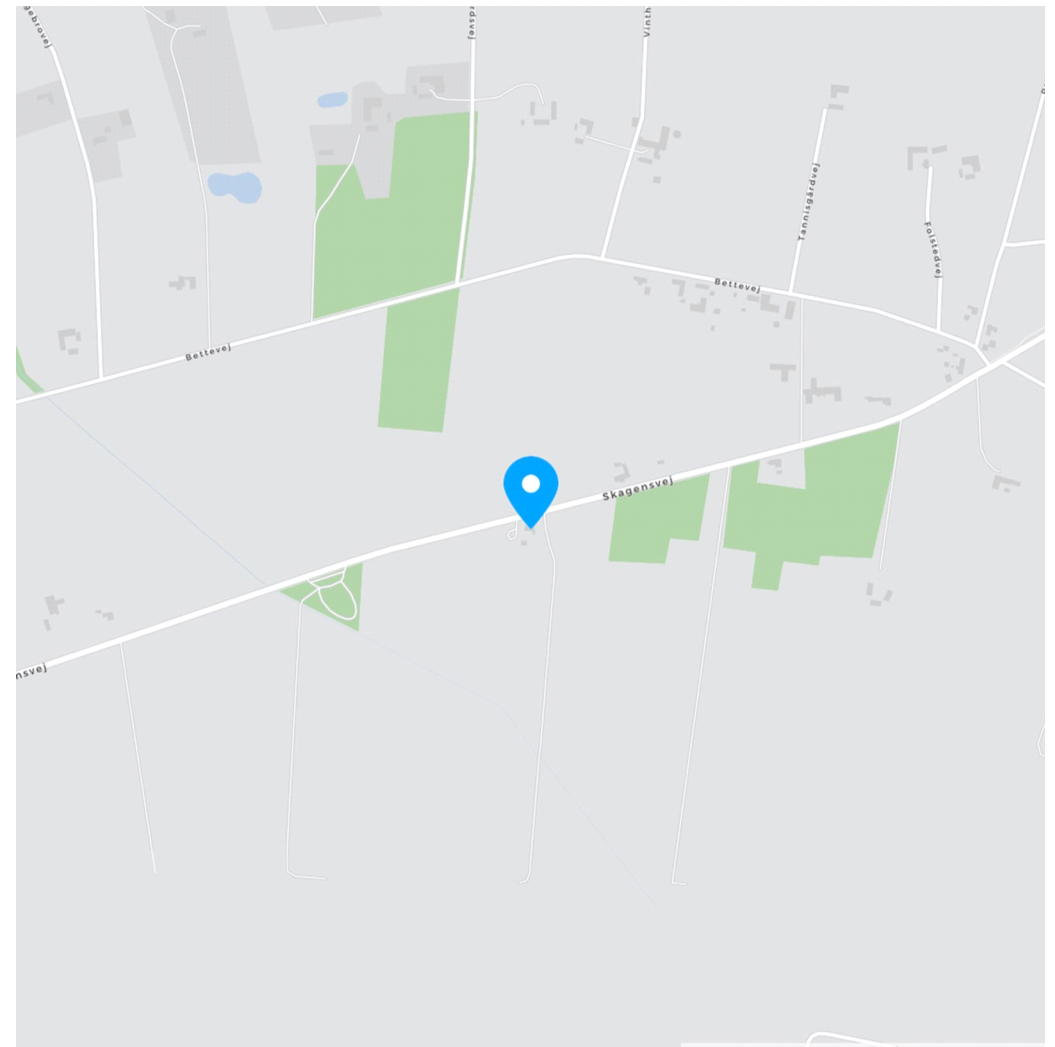
Dato: 31.01.2026



Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	19 s Tversted By, Tversted
BFE-nr.:	3156115
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1935/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	696.000 kr.
Grundværdi:	301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	556.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	7.731 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	53 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. 16.12.1936 lbnr. 2651-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, vedr. 59-c
Tidl grund Filnavn: 81_AE_66
Nr. 2 lyst d. 07.09.1965 lbnr. 7944-81 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
vedr. 59-c Filnavn: 81_AI_300
Nr. 3 lyst d. 08.09.1980 lbnr. 23807-81 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 5 p Filnavn: 81_F_709

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 1.602,00 liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - 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 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.

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.

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



Adresse: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr. 3.973	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.200
Husforsikring	kr. 6.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Skorstensfejning	kr. 423	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr. 2.380		kr.	
240 l mad/restaffald 14-dages	kr. 1.120	I alt		914.450
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 78			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.770

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.864 md./ 58.365 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.952 md./ 47.421 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: Skagensvej 36, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 487-3563
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

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.: Vides ikke

Tilbehør:

Køleskab (Blomberg)
Emhætte (Blomberg)
Komfur (Gorenje)
Opvaskemaskine (Miele)
Fryser (Gram)
Vaskemaskine (Miele)
Tørretumbler (Siemens)

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