

**REAL**



## Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>74</b>
Kontant	<b>1.045.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.680</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2005</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **487-3651**

**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: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026



Velkommen til Tannisbugtvej 49, 11. – en dejlig ferieejendom i skønne Tversted, kun ca. 900 meter fra stranden. Lejligheden er en del af Tversted Strandpark, som ligger centralt i byen og er opført omkring et hyggeligt gårdmiljø med plads til ophold, leg og parkering i rolige omgivelser.

Boligen er opført i 2005 og rummer 74 m<sup>2</sup> fordelt på to etager. I stueplan finder du en entré med skabe og vaskesøjle, et badeværelse med bruseniche samt et lyst køkken med kogeø og spiseplads. Herfra er der adgang til en rummelig og lys stue med trappe til første sal. Hele stueetagen er udstyret med gulvvarme.

På første sal er der endnu et badeværelse – denne gang med spa – samt to lyse værelser. Det ene værelse har udgang til altan og adgang til hems, hvilket giver ekstra muligheder for indretning og overnatning.

Tversted er kendt for sin fantastiske strand med høje klitter og åbne vidder. Byen besøges hvert år af mange turister, men bevarer alligevel sin rolige atmosfære og charme. I området er der rig mulighed for at opleve hyggelige købstæder, museer, maleriske landskaber og bymiljøer, ligesom du kan tage på kanoture, fiske, gå ture langs havet, i skovene eller ved søerne – mulighederne er mange. En ferieejendom der skal opleves!

Bemærk, at ferieejendommen er underlagt hotelpligt.

### 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: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



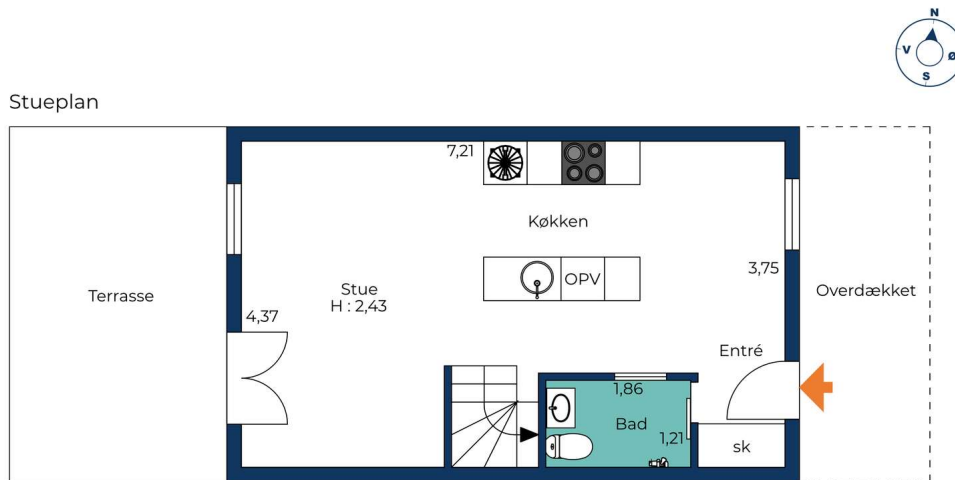
Soveværelse

Adresse: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

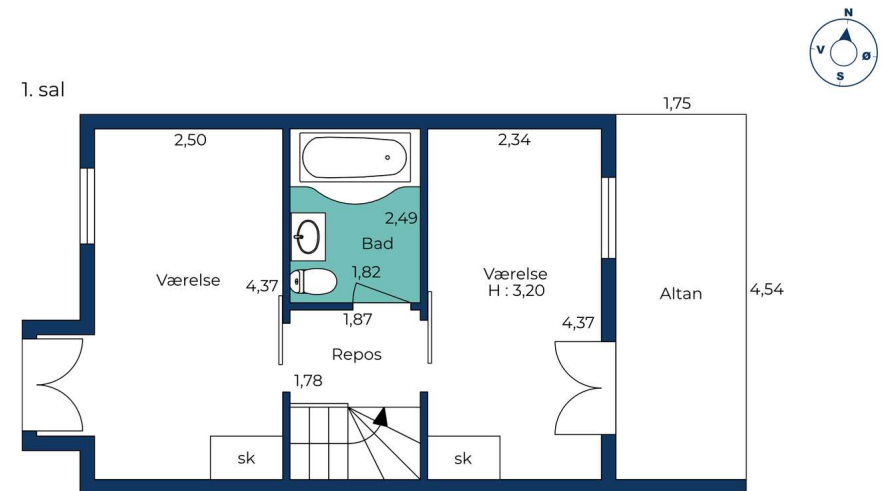
Dato: 08.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



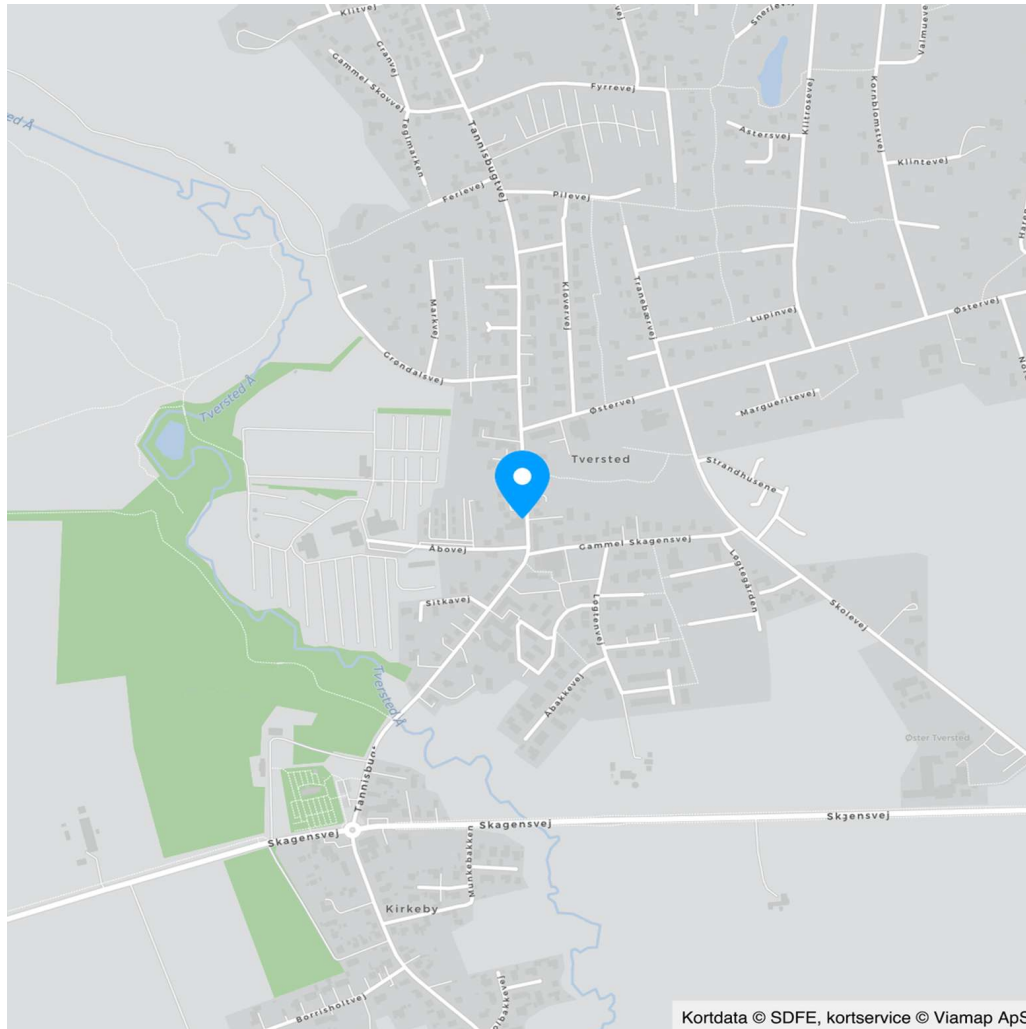
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026





Adresse: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, iøvrigt  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 8b Tversted By, Tversted  
BFE-nr.: 408870  
Ejerl. Nr.: 11  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 395.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 753.600  
Grundlag for grundskyld: 316.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 74 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 74 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 74 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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**

- Nr. 1: 16.12.1936 - Dok om byggelinier mv, vedr. 59-c Tidl grund
- Nr. 2: 13.10.1943 - Dok om bebyggelse og vinduer i skellet, § 11 not
- Nr. 3: 17.12.1964 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv
- Nr. 4: 13.07.2005 - Vedtægter for ejerforeningen

**Planer**

Kommuneplan 707-R05 - Blandet byområde, Tversted  
Lokalplan 796.1 TVERSTED - Tversted Kro, Område til hotelformål, Tversted

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Emhætte (Gorenje), Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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 & Alm. Brand Forsikring

**Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa**

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Årsforbrug er oplyst af sælger, men er anslået da varmen opgøres og indbetales via ejerforeningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

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: 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 B



Adresse: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.843	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	5.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Rottebekæmpelse - ANSLÅET	kr.	100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Fællesudgifter/ejerforening (2025)	kr.	11.007	I alt	kr.	1.062.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.164			

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.783 md. / 69.399 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.590 md. / 55.076 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: 30.04.2026

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: Tannisbugtvej 49, 11, Tversted, 9881 Bindslev  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 487-3651  
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 08.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 470.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 74 / 1703

Tinglyst: 74 / 1703

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

# 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