



REAL

Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	2.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.493	Grund m2	625
Byggeår/ombygget	1948/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2023**

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: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025



Beskrivelse:

I det charmerende Tversted, hvor der ikke er nogen bopælspligt og frihed til at vælge mellem helårs- eller sommerhus, præsenteres denne velbeliggende villa på Tannisbugtvej 82. Med blot 400 meter til Vesterhavet er denne bolig en sand oase af komfort og stil.

En omfattende renovering i 2018 har løftet boligen til moderne standarder, hvor gulvarme nu omfavner områder med flotte klinker. Det imponerende køkken fra HTH er et centrum for hjemmet, hvor funktionalitet og æstetik forenes på smukkeste vis. Stuen charmerer med en biopejs og en rå murstensvæg i New Yorker-stil, der tilfører boligen karakter og atmosfære.

Underetagen byder velkommen med en rummelig entré, praktisk bryggers, to indbydende værelser samt et luksuriøst badeværelse udstyret med spa-faciliteter. Det store køkken-alrum udgør hjertet af hjemmet og inviterer til fælles oplevelser og gastronomisk nydelse.

Den øvre etage imponerer med et stort repos, et ekstra badeværelse og to generøse værelser. Herfra åbner dørene sig ud til en fantastisk balkon, der giver en forryllende udsigt over byen. Denne altan bliver det ideelle sted at nyde solnedgangen eller drikke morgenkaffen med en uforglemmelig panoramaudsigt.

Med en perfekt beliggenhed i hjertet af Tversted og blot få skridt fra Vesterhavet, tilbyder Tannisbugtvej 82 ikke bare en bolig, men en unik livsstil. Oplev harmonien mellem modernitet og tradition, komfort og natur i denne smukt renoverede villa.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025



Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Stueplan

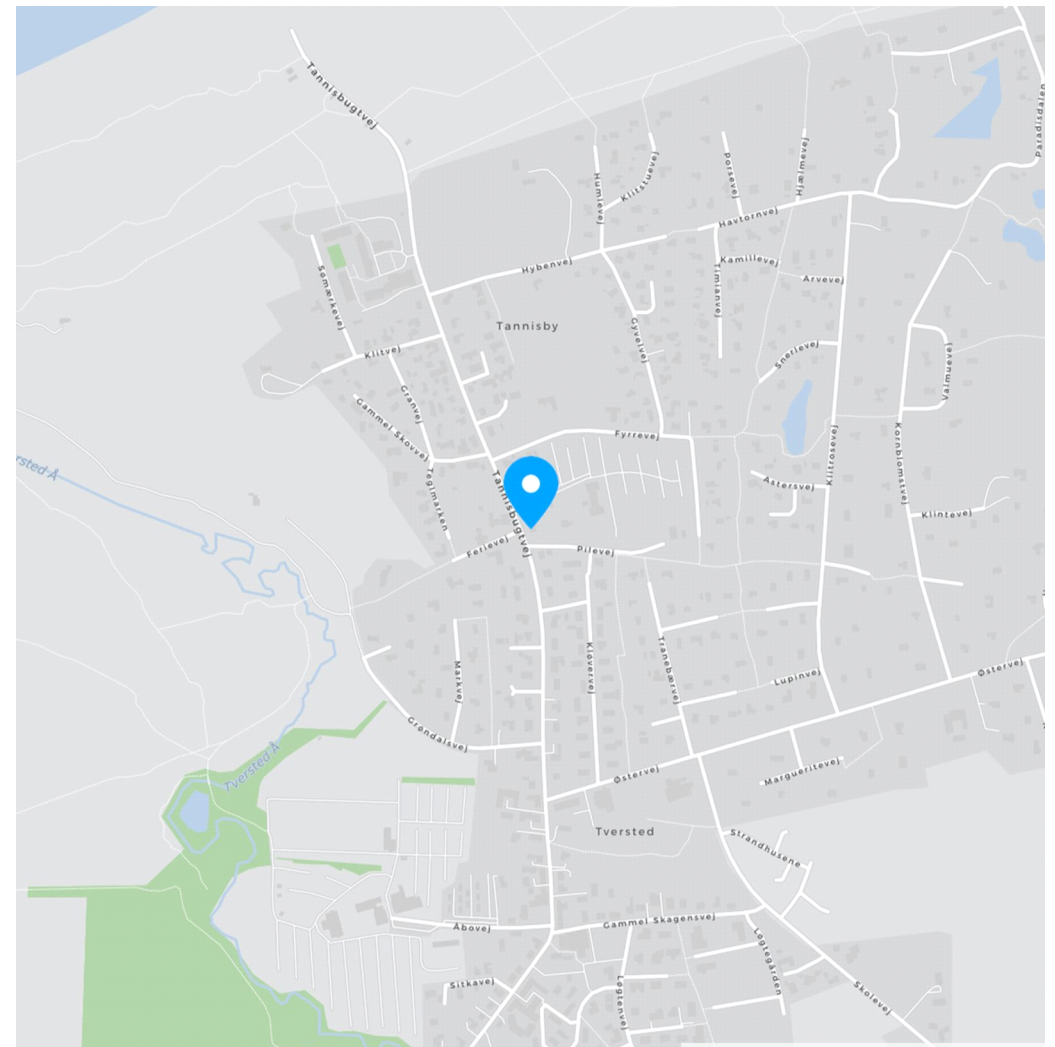


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	35 aq Tversted By, Tversted
BFE-nr.:	9032501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1948/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.069.000 kr.
Grundværdi:	477.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	855.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	625 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys (Gram), Opvaskemaskine (Gram), Emhætte, Microovn (Gram), Vinkøleskab (Scan Cool),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.652 Forbrug: 10,85 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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>.
Separatkloakering laves i 2026, 2027 og 2028

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.



Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.362	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr. 6.296	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.160
Husforsikring	kr. 3.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 57	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr. 100		kr.	
Genbrug og storaffald	kr. 2.380	I alt		2.171.910
To delt 240 L mad/restaffald	kr. 1.120			

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

17.922

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.796 md./ 141.551 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.341 md./ 112.088 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 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: 18.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tannisbugtvej 82, Tversted, 9881 Bindslev
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 487-2023
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 18.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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