



REAL

Baggesvogsvej 101, 9870 Sindal

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	276
Kontantpris	4.695.000	Andre bygninger	247
Ejerudgift	1.627	Grund ha	10,7380
Byggeår/ombygget	1928/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3452**

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: Baggesvogsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Baggesvogsvej 101 – en sjældent udbudt ejendom, hvor fred, natur og moderne komfort forenes på smukkeste vis. Huset er oprindeligt opført i 1928 og blev gennemgribende renoveret i 2004. Her får du et hjem med både historie og sjæl – kombineret med nutidige løsninger som nyt tag fra 2004 og træ/alu-vinduer fra 2011.

Med hele 276 m² bolig fordelt på 5 værelser, kontor og multirum er der god plads til den store familie – eller til dig, der ønsker rum til både hjemmearbejde, gæster og fritidsaktiviteter. Hjemmets hjerte er det lyse og indbydende køkken-alrum. Fra spisestuen er der direkte udgang til terrasse og have, hvor du kan nyde den skønne udsigt over de grønne omgivelser. Indretningen byder på gennemførte materialer, masser af naturligt lys og hyggelige detaljer som fritlagte bjælker og rummelige opholdsrum.

Boligen rummer desuden bryggers og lyst badeværelse med inventar fra Hanstholm i stueplan, samt toilet på førstesalen.

I forlængelse af boligen får du 33 m² depotrum, en garage på 144 m², et udhus på 42 m² samt en pavillon på 28 m² – ideelle rammer til både hobbyprojekter, opbevaring eller ekstra opholdsplads.

Grunden er noget helt særligt. Med over 10 hektar byder den på en varieret natur med have, skov, marker og en idyllisk sø. Her er der rig mulighed for dyrehold, hobbylandbrug eller blot ren afslapning i naturskønne omgivelser.

Beliggenheden forener det bedste fra land og by. Ejendommen ligger roligt og ugeneret, men kun få minutters kørsel fra Sindal, hvor du finder indkøb, skole, idrætsfaciliteter og togstation. Her får du landlig fred tæt på byens bekvemmeligheder – uden at gå på kompromis med hverken komfort eller tilgængelighed.

Ejendommen blev i 2022 tilkoblet fjernvarme og er derudover tilkoblet offentlig vand fra Sindal Vandværk. Desuden er der i 2012 anlagt et solcelleanlæg som bidrager til en energieffektiv hverdag.

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: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026



Adresse: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

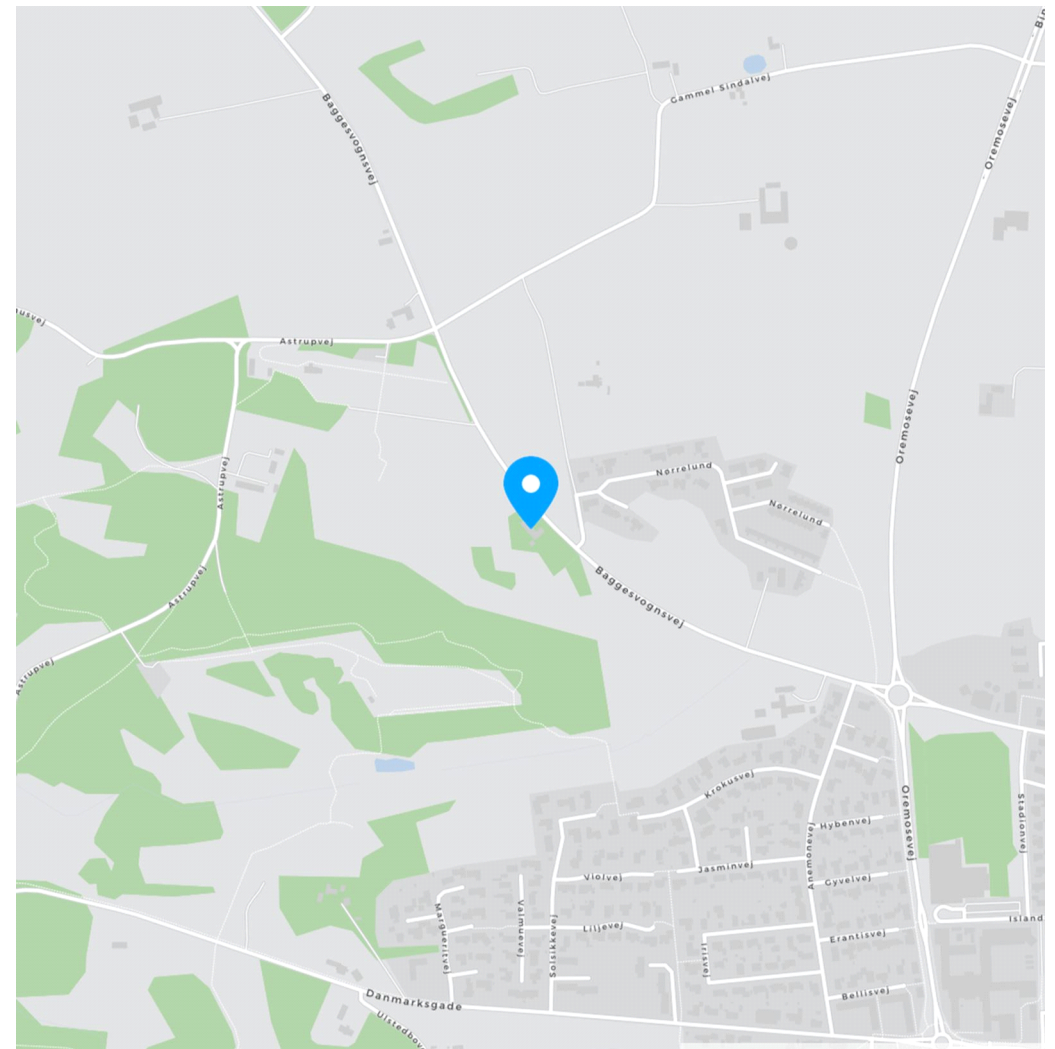
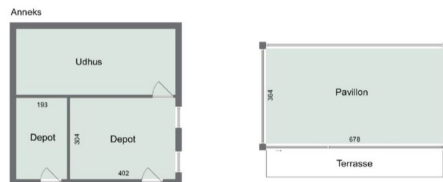


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
1 k Sindal By, Sindal	3,1245 ha	0 m ²
1 c Sindal By, Sindal	7,6135 ha	190 m ²
Arealer i alt	10,7380 ha	190 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Baggesvognsvej 101	33 m ²	
Nr. 3 Baggesvognsvej 101	144 m ²	
Nr. 4 Baggesvognsvej 101	42 m ²	
Nr. 5 Baggesvognsvej 101	28 m ²	
Bygningsareal i alt	247 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1 k Sindal By, Sindal m.fl.
BFE-nr.: 9043253
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.080.000 kr.
Grundværdi bolig: 309.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 303.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 924.480 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 2.145 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 10,7380 ha
- heraf vej 190 m²
Boligareal i alt: 276 m²
- heraf udnyttet tagetage: 53 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 247 m²

* 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. 01.11.1941 lbnr. 4517-81 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 24.06.1955 lbnr. 3983-81 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 81_B_128
Nr. 3 lyst d. 04.10.1967 lbnr. 10617-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Filnavn: 81_H_800
Nr. 4 lyst d. 16.03.1977 lbnr. 8434-81 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt, Filnavn: 81_AK_400
Nr. 5 lyst d. 27.10.1995 lbnr. 30589-81 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 06.11.1995 lbnr. 31380-81 Tillægstekst Dok om jordkabelanlæg mv
Filnavn: 81_B_128
Nr. 7 lyst d. 28.11.2017 lbnr. 1009365754 Filnavn: 78e2acdb-85a7-4e56-aa0a-58e789fc40ce

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: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland 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.

Oplysninger til køber:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.676 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.080.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 6.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 309.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 306.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.



Adresse: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld bolig	kr.	1.883	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Husforsikring	kr.	9.237	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	4.729.050
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	186	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

19.521

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.182 md./ 302.184 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.469 md./ 245.623 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: 19.01.2026
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: Baggesvognsvej 101, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3452
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 21.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Ovn (Miele)
Køleskab (Miele)
Kogeplade (Miele)
Emhætte (Miele)
Maffemaskine (Miele)
Varmeskuffe (Miele)
Opvaskemaskine (AEG)
Vaskemaskine (Miele)
Tørretumbler (Miele)

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