



REAL

Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	227
Kontant	745.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.846	Grund m ²	11.955
Byggeår/ombygget	1926/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3705**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ugiltvej 44, Hørnsted, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026



På Ugiltvej 44 får I en skøn beliggenhed i rolige og naturskønne omgivelser nær Hørnsted – med udsigt over det åbne landskab og kort afstand til både Sindal, Hjørring og motorvejsnettet. Her får I det bedste fra to verdener; fredelige rammer på landet kombineret med nem adgang til hverdagens faciliteter.

Ejendommen byder på hele 227 m² bolig, fordelt på en rummelig og velindrettet planløsning med gode opholdsrum og mange anvendelsesmuligheder. Huset er oprindeligt opført i 1926 og ombygget i 1978.

Stueplan rummer et stort og lyst opholdsmiljø med to sammenhængende stuer, hvor der er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Køkkenet ligger centralt placeret med tilhørende depot, mens bryggers, teknikum og badeværelse bidrager til en praktisk hverdag. Derudover findes et stort værelse i stueplan, som giver fleksible indretningsmuligheder.

På førstesalen finder I endnu en rummelig stue, køkken, badeværelse og tre gode værelser, ligesom altanen giver mulighed for at nyde udsigten over de omkringliggende omgivelser. Indretningen giver mange muligheder – hvad enten I ønsker god plads til den store husstand, flere opholdsrum eller hjemmekontor.

Udendørs fortsætter de gode rammer med en stor garage på omkring 96 m² med fyrrum samt en rummelig lade på i alt ca. 163 m². De mange udbygninger giver ideelle forhold til opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter eller pladskrævende interesser.

Ugiltvej 44 er en ejendom med masser af plads – både inde og ude – og en attraktiv beliggenhed, hvor naturen er en fast del af hverdagen. Her får I en landejendom med mange anvendelsesmuligheder og god plads til at sætte jeres eget præg.

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: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026



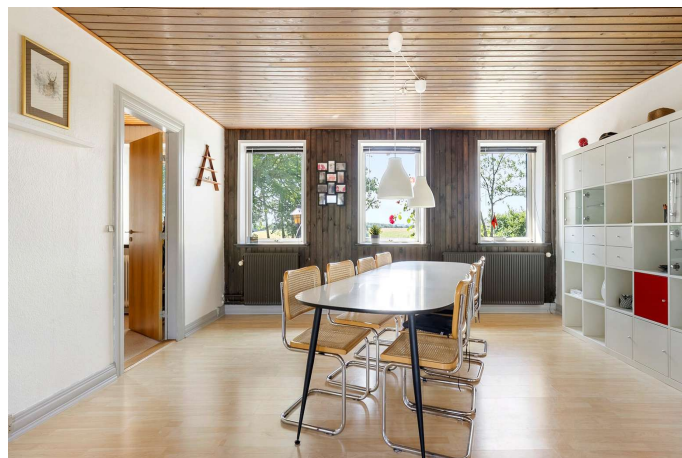
Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Værelse



Badeværelse



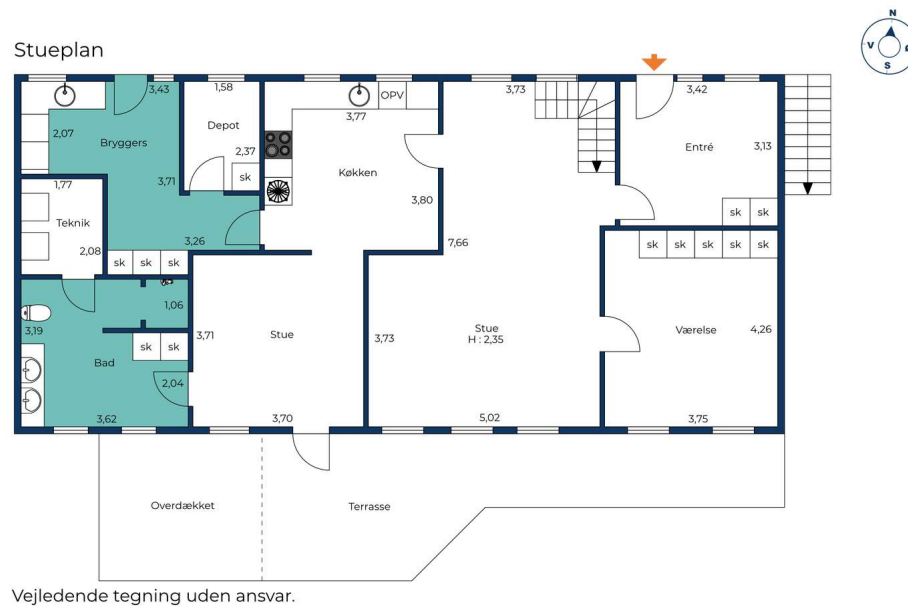
Stue

Adresse: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

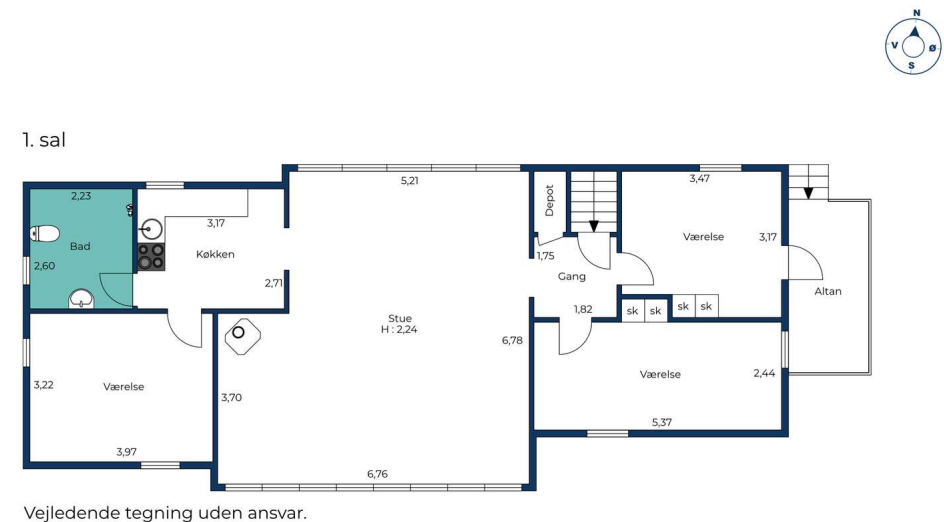
Dato: 08.08.2026

Stueplan



REAL

1. sal



REAL

Adresse: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

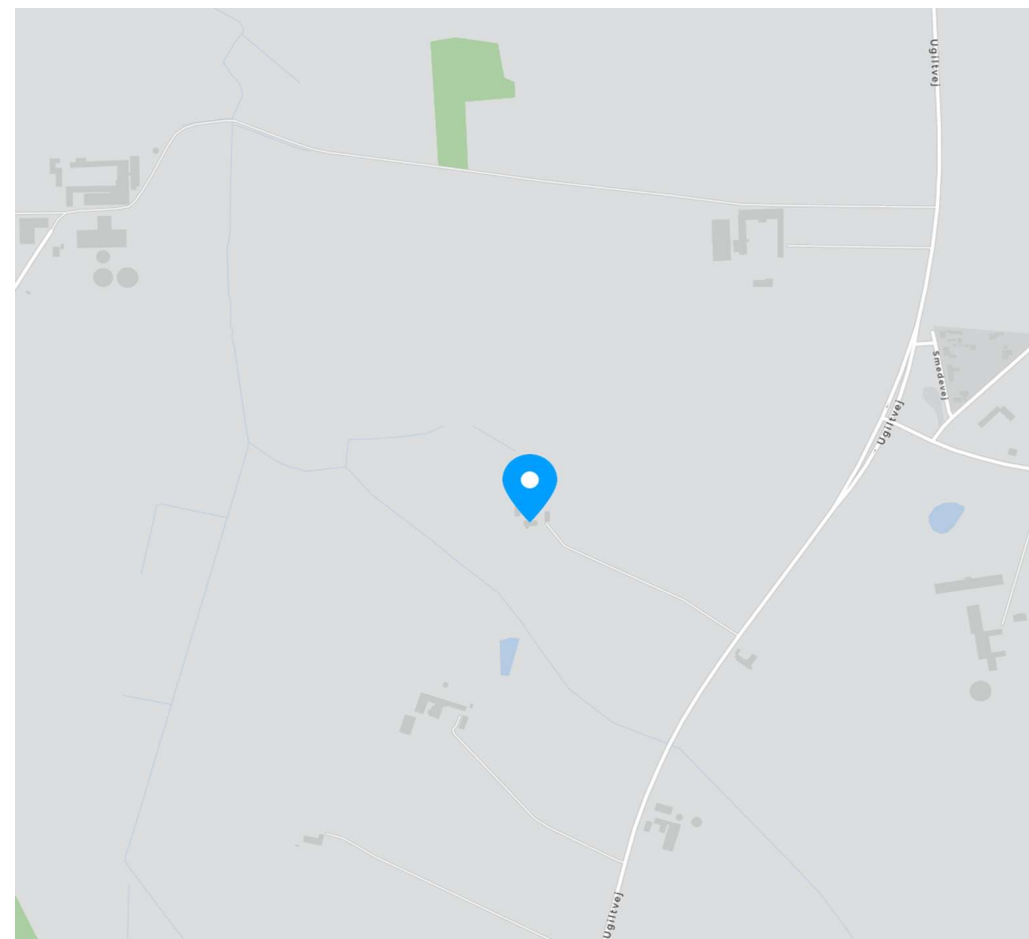
Dato: 08.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 5a Høgholt Hgd., Hørmested
BFE-nr.: 3148857
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1926/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 860.000
Grundværdi: 282.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 688.000
Grundlag for grundskyld: 225.600

Arealer**

Grundareal: 11.955 m²
Boligareal i alt: 227 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 110 m²
Udhus: 94 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
- Nr. 2: 21.09.1978 - Dok om tømrer- og snedkerværksted mv
- Nr. 3: 08.03.1982 - Dok om pelsdyrfarm og beplantning

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
 Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.509	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	3.722	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	14.200
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejer	kr.	669	I alt	kr.	770.550
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	163			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	10.593			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.155			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.117 md. / 49.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.266 md. / 39.195 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: 09.07.2026

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: Ugiltvej 44, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 487-3705
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 08.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 965.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Seperatkloakering:

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 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.

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