

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Stokholmvej 39, 9870 Sindal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	260
Kontant	1.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.478	Grund m ²	8.420
Byggeår/ombygget	1870/2000	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3638**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmæglerne.dk/hjørring

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: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026



Plads, frihed og landlig ro – kun ca. 5 minutter fra Sindal

Drømmer du om masser af plads både inde og ude, fredelige omgivelser og samtidig kort afstand til byen? Så er Stokholmvej 39 et oplagt valg.

Ejendommen er beliggende i naturskønne, landlige omgivelser blot 5 minutters kørsel nord for Sindal og byder på hele 260 m² veludnyttet boligareal, perfekt til den pladskrævende familie.

Boligen indeholder en indbydende entré og et stort badeværelse med gulvvarme. Herfra åbner hjemmet sig op mod en rummelig og hyggelig tv-stue med brændeovn samt et lækkert Invita-køkken, opdateret i 2015. Køkkenet er både funktionelt og indbydende med god arbejdsplads og spiseområde, hvor hele familien nemt kan samles.

Der er i alt 7 værelser, hvoraf to i dag er lagt sammen til ét stort rum – dette kan nemt genetableres, hvis behovet opstår. Tæt på soveværelset finder du boligens andet badeværelse, hvilket er en stor fordel i den travle hverdag.

Boligen er via et gangareal adskilt fra den store garage med rigtig god loftshøjde, hvor der er direkte adgang til huset. Fra garagen er der adgang til et stort udhus, ideelt som værksted, hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Til ejendommen hører en imponerende grund på 8.420 m², hvor udelivet virkelig kan nydes. Her er højbede, frugttræer og masser af plads til leg, boldspil og afslapning. Derudover er der opført et muret orangeri, hvor du kan dyrke egne vindruer og andre lækkerier – og samtidig nyde solen i læ, selv på blæsende dage.

En ejendom med plads til både familieliv, hobbyer og natur – og stadig tæt på byen.

Kontakt RealMæglerne Hjørring på tlf. 72 119 114 for en fremvisning.

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: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026



Spisekøkken



Spisekøkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



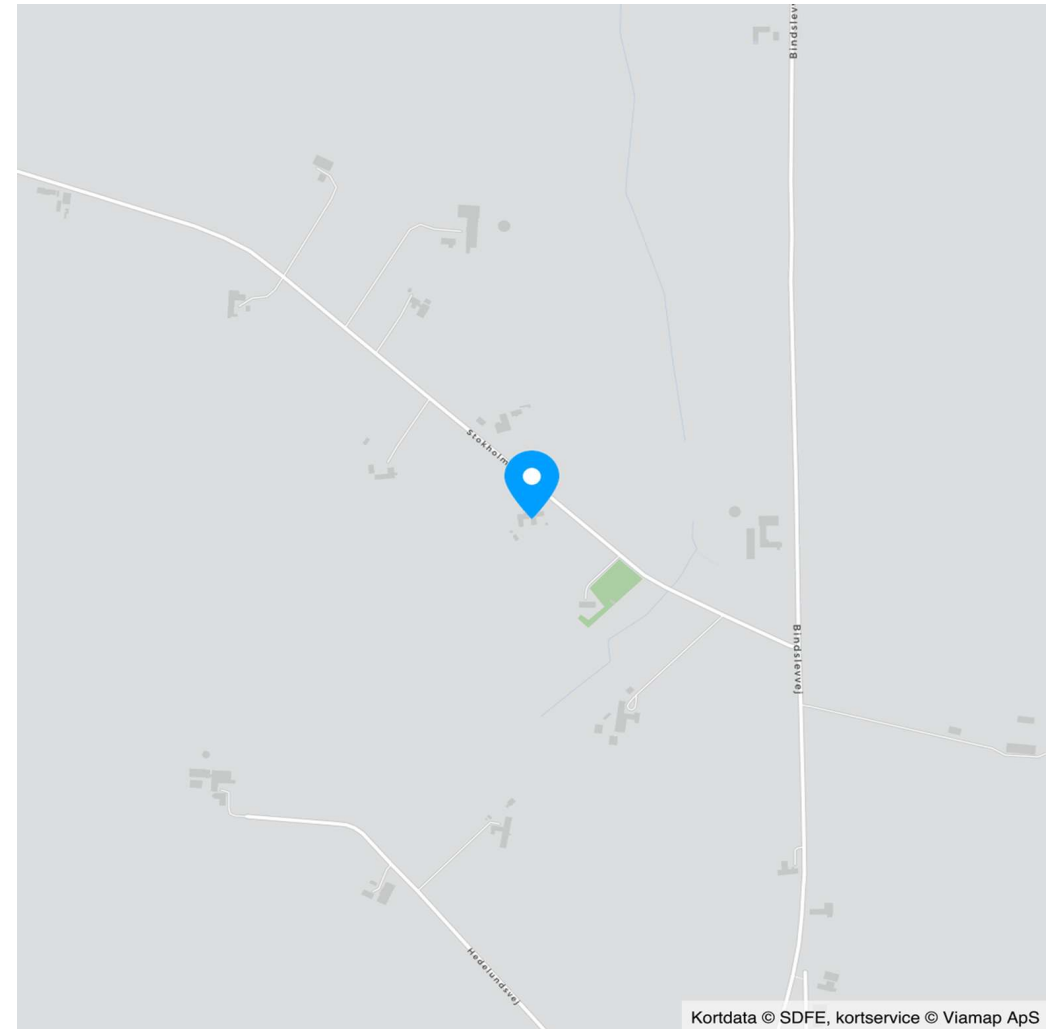
Adresse: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 6d Sindal By, Sindal
BFE-nr.: 3169796
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1870/2000

Arealer**

Grundareal: 8.420 m²
Boligareal i alt: 260 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 72 m²
Udhus: 91 m²
Udhus: 15 m²
Udhus: 14 m²
Udhus: 47 m²
Drivhus: 26 m²
Garage: 91 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.747.000
Grundværdi: 493.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.397.600
Grundlag for grundskyld: 394.400

** 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: 16.03.1977 - Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt,

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/frys (Amerikaner - Siemens), Emhætte - (Eico), Ovn - (Miele), Kogeplade induktion - (Ingen mærke), Vaskemaskine (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug: 9.407 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller 9.407 Kilo træpiller
Elektricitet 905 kWh elektricitet

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.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
 Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.128	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	196	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.417
Skorstensfejer Orla Hansen	kr.	1.221	I alt	kr.	2.027.267
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
240 L 2-delt mad/restaffald	kr.	1.120			
Husforsikring	kr.	11.180			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.732			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.633 md. / 127.593 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.532 md. / 102.383 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Stokholmvej 39, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 487-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 20.02.2026

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.

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