

Gefionsvej 7, 9870 Sindal

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.460**	Grund m^2	**832**
Byggeår/ombygget	**1981/2007**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **4873739**

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000
Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460
Dato: 06.11.2026



På Gefionsvej 7 bosætter I jer i et roligt og veletableret villakvarter i Sindal med kort afstand til byens faciliteter. Her er der nem adgang til blandt andet indkøb, skole, fritidsaktiviteter og grønne områder, samtidig med at Sindal byder på gode forbindelser til både Hjørring og Frederikshavn.

Villaen byder på 149 veludnyttede boligkvadratmeter i ét plan og en funktionel indretning med god plads til både ophold og privatliv. Boligens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, som ligger i forbindelse med køkken/alrummet og giver god plads til både spiseafdeling og afslapning. Herfra er der adgang til terrasseområdet, som skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udelivet.

Planløsningen rummer fire gode værelser, som er fordelt, så der er mulighed for at indrette sig efter forskellige behov. Derudover får I den praktiske fordel af hele to badeværelser, hvor det ene blev moderniseret i 2013. Hertil kommer et bryggers med egen indgang samt gode opbevaringsmuligheder.

Boligen er løbende forbedret, og i 2007 blev både tag og tagkonstruktion udskiftet – en væsentlig forbedring ved ejendommen. Opvarmningen sker via fjernvarme.

Udendørs venter et dejligt terrasseområde med gode muligheder for at skabe hyggelige opholdsmiljøer, mens den integrerede garage giver praktiske rammer til både parkering og opbevaring.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026



Spisekøkken



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

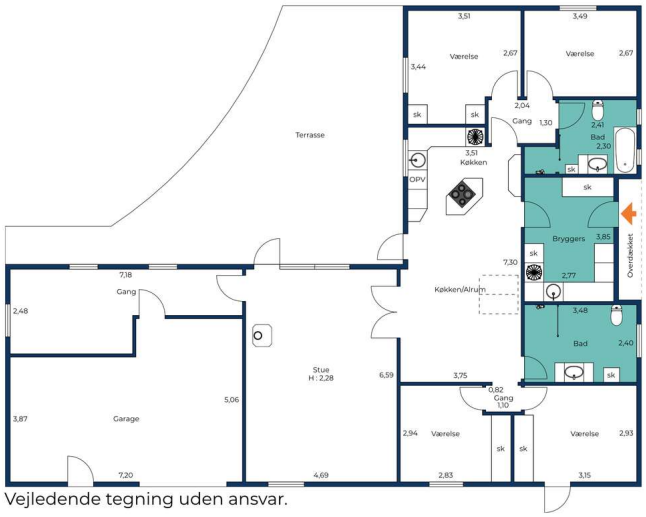
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

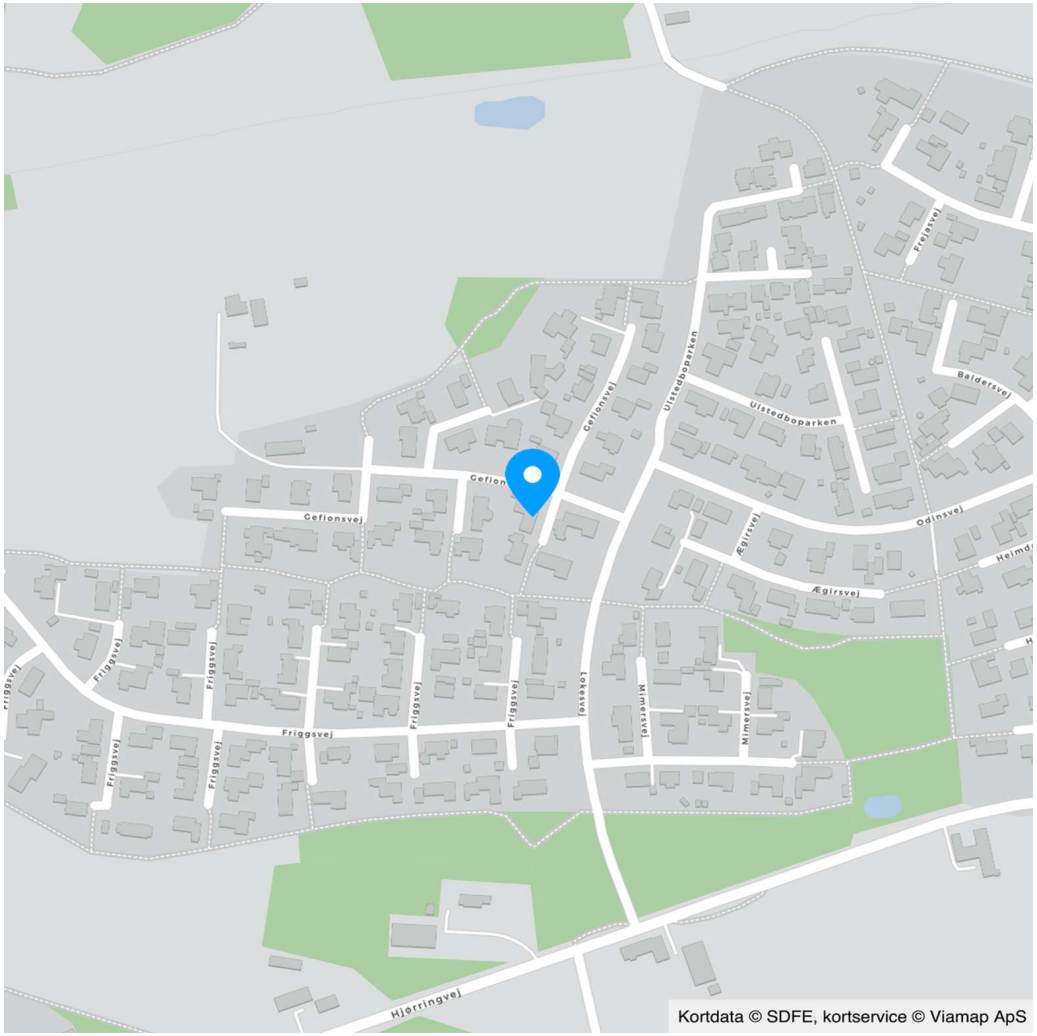
Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1iz Ulstedbo, Sindal
BFE-nr.:	3170639
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1981/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.093.000
Grundværdi:	237.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	874.400
Grundlag for grundskyld:	189.600

Arealer**

Grundareal:	832 m^2
Boligareal i alt:	149 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	53 m^2

** 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: 30.08.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 2: 12.10.1987 - Vedr. matr.nr. 37bb Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 300-R07 - Boligområde, Oremosegård og Ulstedbo, Sindal
Lokalplan 05.03.1978 Sindal - Del af boligområdet Ulstedbo i Sindal

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til andet 5.200 kr

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.459
Grundskyld	kr.	3.128
Genbrug & storaffald	kr.	2.380
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120
Skorstensfejer	kr.	639
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	126
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.668
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.520

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.820.850

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.034 md. / 96.404 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Gefionsvej 7, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4873739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 06.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.373.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000
Nr. 5: hovedstol kr. 22.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tilknytning 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:

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://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering.

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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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