

**REAL**



## Hybenvej 6, 9870 Sindal

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>215</b>
Kontantpris	<b>1.050.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>1.738</b>	Grund m2	<b>870</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **487-3534**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://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: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Hybenvej 6, 9870 Sindal - En rummelig og velindrettet gulstenvilla - oplagt til den pladskrævende familie, der drømmer om et hjem med en god planløsning og en attraktiv beliggenhed for enden af rolig villavej. Beliggenheden er særdeles familievenlig med kort afstand til skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder, offentlig transport og naturskønne områder.

Villaen byder på hele 215 m<sup>2</sup> bolig fordelt over to etager. Villaen er opført i 1971 og fremstår i dag med klassiske kvaliteter som synlige træbjælker, plankegulve og et gennemført hyggeligt udtryk.

Stueplan rummer blandt andet to store opholdsstuer, hvor den ene har et dejligt lysindfald og udsigt mod haven, mens den anden har direkte adgang til en overdækket terrasse, som vender mod vest – det perfekte sted at nyde aftensolen. Køkkenet ligger centralt i boligen og har nem adgang til begge stuer, hvilket giver en praktisk og naturlig sammenhæng. I stueetagen findes desuden et stort soveværelse, et badeværelse med gulvvarme, samt et funktionelt bryggers med god skabsplads.

Førstesalen byder på yderligere tre værelser, badeværelse, samt en rummelig stue med direkte udgang til en altan med udsigt over nabolaget og haven.

Villaen beliggende på en 870 m<sup>2</sup> stor, lukket grund, hvor haven er anlagt med tanke på både funktion og afslapning. Den er lukket og ugeneret og byder på flere solrige terrasser – især den vestvendte overdækkede terrasse fungerer som et naturligt samlingspunkt.

Til ejendommen hører også en muret garage med tilhørende værksted, som kan bruges til opbevaring, hobbyprojekter eller som ekstra rum til fritidsaktiviteter.

Alt i alt en veldisponeret og indflytningsklar villa med en særlig varme og god planløsning, med plads til både hverdagsliv og gæstfrihed, og med en rolig placering tæt på alle hverdagens gøremål.

### 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: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026





Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Vejledende tegning uden ansvar.

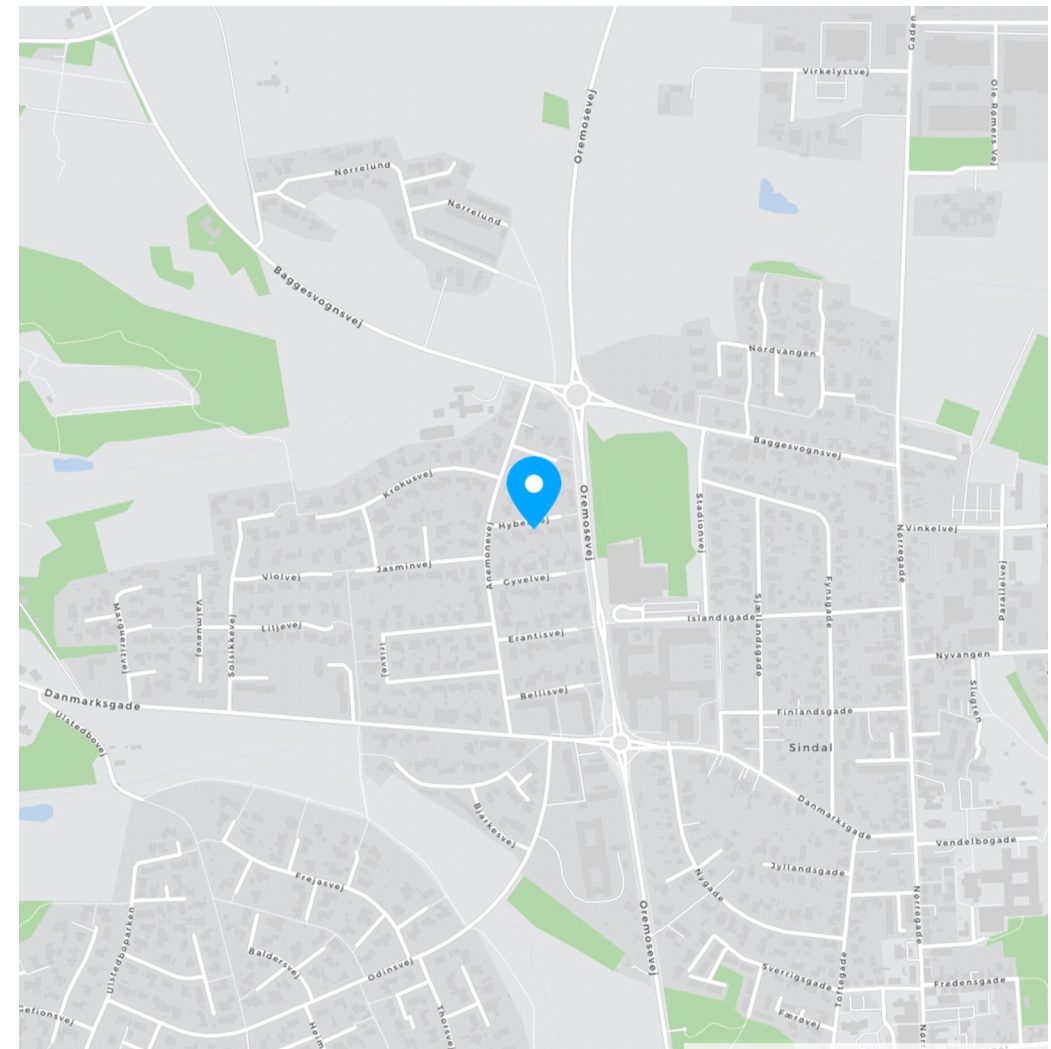
REAL

REAL

Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	3 oe Sindal By, Sindal
BFE-nr.:	3169325
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/1976

**Arealer\***

Grundareal:	870 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	215 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	95 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Nr. 1 lyst d. 04.10.1967 lbnr. 10617-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe- grænsning mv, Filnavn: 81\_H\_800  
Nr. 2 lyst d. 04.10.1967 lbnr. 10616-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe- grænsning mv Filnavn: 81\_H\_800  
Nr. 3 lyst d. 16.03.1977 lbnr. 8434-81 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt, Filnavn: 81\_AK\_400  
Nr. 4 lyst d. 03.12.1986 lbnr. 38453-81 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 81\_C\_62

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.198.000 kr.
Grundværdi:	227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	958.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

**Tilbehør:**

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

Køleskab (Blomberg)  
Emhætte (Electrolux)  
Ovn (Voss)  
Kogeplade - induktion(Electrolux)  
Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.143 Forbrug: 13.246,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.888	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.050.000
Grundskyld	kr.	2.996	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.450
Husforsikring	kr.	8.571	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Skorstensfejning	kr.	794	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380			
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	I alt	kr.	1.074.600
Geby rottebekæmpelse	kr.	106			

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

20.855

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.732 md./ 68.780 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.658 md./ 55.898 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: 15.03.2026  
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: 1/8 - 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.



Adresse: Hybenvej 6, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 487-3534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 05.04.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	778.164	846.397	824.351	DKK	3,59	56.527	22,75	3,02			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Announce



## Mød holdet bag dit boligsalg