



Højtbeliggende moderniseret familievilla i Lendum

Skolebakken 1  
Lendum  
9870 Sindal

PRIS	898.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.058
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.002
EJERUDGIFT (MD.)	1.180
BOLIGAREAL	148 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	89 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	911 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1973
SAGSNUMMER	21930001671
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

# Salgsopstilling

Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025



## Beskrivelse:

Højt og skønt beliggende finder du denne fine vinkelvilla på sen skøn grund med fin udsigt. Her er der tæt til skole, fritidsaktiviteter, samt børnehave. Et rigtig perfekt sted til en familie med børn.

Villaen er i rigtig flot stand, både ude og inde med en skøn stor og flot ny træterrasse m. udsigt til naturområde. Villaen har gennem de senere år gennemgået en større renovering m. bl.a. nyt køkken i 2015, nyt badeværelse i 2020, renoveret kælder i 2020, samt nye vinduer i 2015/2020. Der er tillige nye indvendige døre og nyt troll-tektloft. Villaen opvarmes med pillefyr, men der er mulighed for at få fjernvarme installeret.

Skøn indretning med forgang, gæstetoilet, flot nyt badeværelse med bruseniche, 2 gode værelser og soveværelse, samt depot. Der er tillige skønt køkken / stue med trægulv og flot lyst køkken. Der er udgang til terrassemiljø fra stuen. God høj kælder med fyrrum/hobbyrum og depot. Der er tillige garage i kælderen.

En rigtig flot villa som du bør kigge nærmere på.

Lendum er en fin by med godt sammenhold, godt foreningsliv og fin købmand.

## 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: Kjeld Westergaard

Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 77y Lendum By, Lendum  
BFE-nr.: 3150171  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 814.000,00  
Grundværdi: 136.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 651.200,00  
Grundlag for grundskyld: 108.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

Køle-/fryseskab  
Ovn  
Kogeplade  
Emhætte  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	911 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	148 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	89 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	148 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

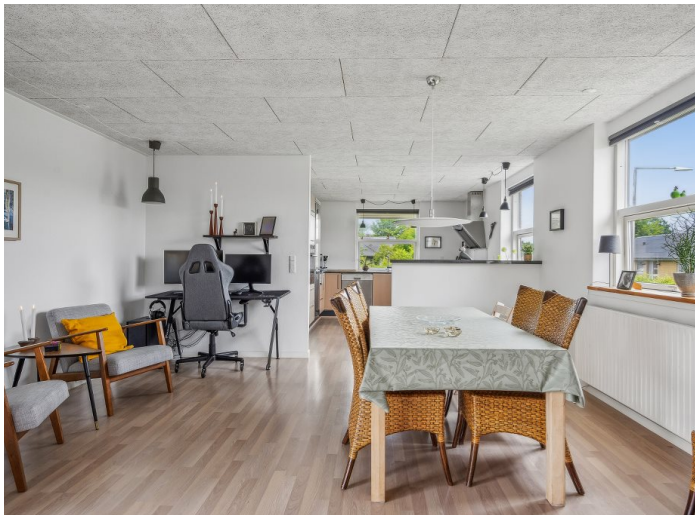
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

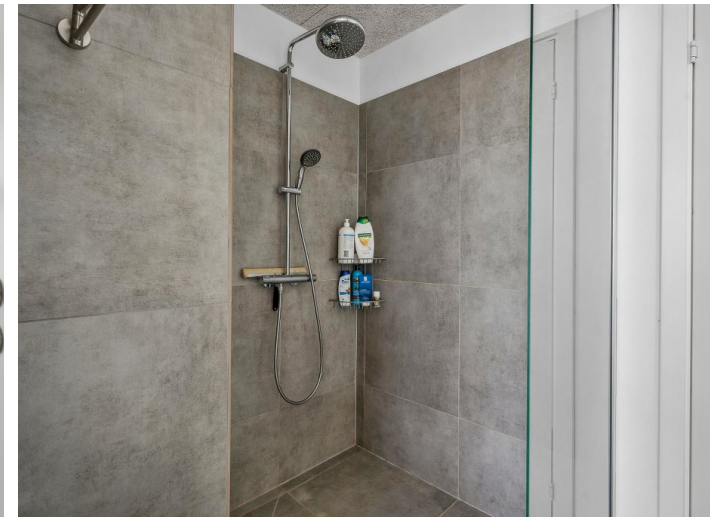
Dato: 27.3.2025



Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025



Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025



Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

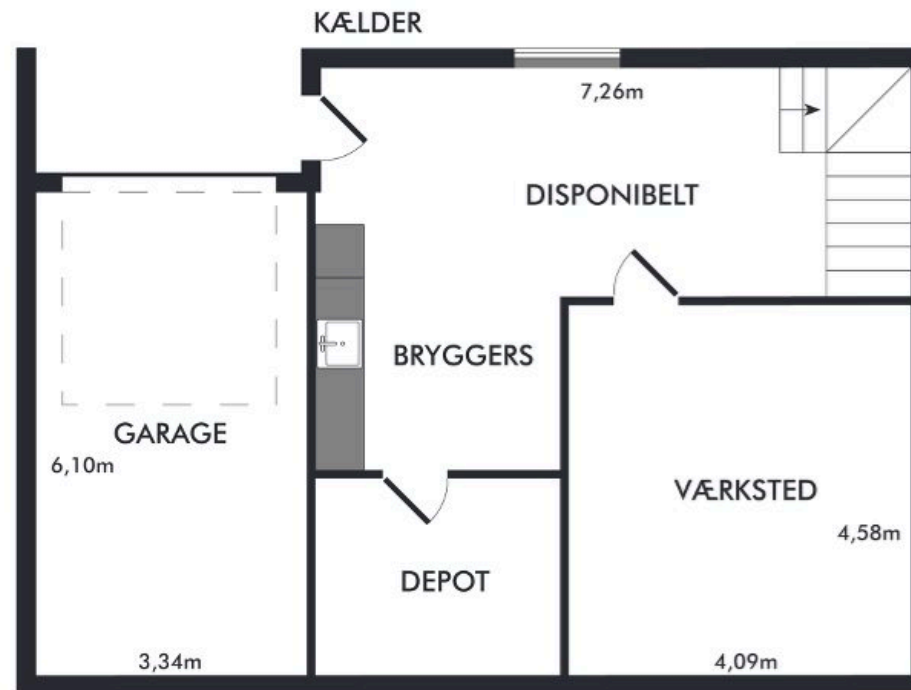
Dato: 27.3.2025



Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Privatsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: E

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.321,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	898.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.795,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.484,50
Husforsikring	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 41,53	I alt	kr.	917.734,50
Genbrugsbidrag	kr. 2.380,00			
Renovation	kr. 1.120,00			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr. 100,00			
Skorstensfejning	kr. 404,93			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.162,58			

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.058 md./ 60.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.002 md./ 48.028 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 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: 27.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skolebakken 1, Lendum, 9870 Sindal  
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 21930001671  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 27.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	931.656,77	931.656,77	864.232,77	DKK	3,00	56.419,58	27,75	8,24				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

**Westergaard**  **BOLIG**

[www.westergaardbolig.dk](http://www.westergaardbolig.dk)