



REAL

Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	250
Kontant	2.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.817	Grund m ²	6.907
Byggeår/ombygget	1900/1982	Energimærke	B

Sagsnr. **487-3649**

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: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026



Drømmer du om masser af plads, fredelige omgivelser og fleksible muligheder – uden at give afkald på nærhed til byen? Så er Lendumvej 431 lige noget for dig.

Her bosætter du dig i skønne, landlige omgivelser ved Hørmested, hvor roen sænker sig – og alligevel er du under 10 minutters kørsel fra Sindal med indkøb, skole og hverdagens bekvemmeligheder.

Boligen byder på hele 250 veldisponerede kvadratmeter med plads til både den store familie, hjemmearbejde og hobbyliv. Indretningen er praktisk og fleksibel med entré/bryggers, fordelingsgang til soveværelse og tre gode værelser samt fyrrum og badeværelse.

Derudover får du endnu et stort bryggers med adgang til et rummeligt badeværelse – en klar fordel i en travl hverdag. Hjemmets ekstra stue kan nemt indrettes som multirum, teenageafdeling eller kontor, mens den hyggelige vinkelstue i forbindelse med køkkenet danner rammen om familiens samlingspunkt.

Grunden på hele 6.907 m² giver dig luft omkring dig og masser af muligheder – hvad enten du drømmer om dyrehold, værksted, leg eller bare god plads til at nyde naturen.

Ejendommen imponerer også udenfor:

En stor garage med plads til op til 4 biler, gulvvarme og direkte adgang til boligen gør hverdagen ekstra komfortabel. Hertil kommer en rummelig udhusbygning i en størrelse, der sjældent ses – her kan en lastbil køre ind, og der er stadig masser af plads til opbevaring, erhverv eller projekter.

Boligen opvarmes med en moderne luft-til-vand varmepumpe fra 2026, som sikrer en energieffektiv og fremtidssikret løsning.

Kort sagt: Her får du en ejendom med plads til både livet, drømmene og mulighederne.

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: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

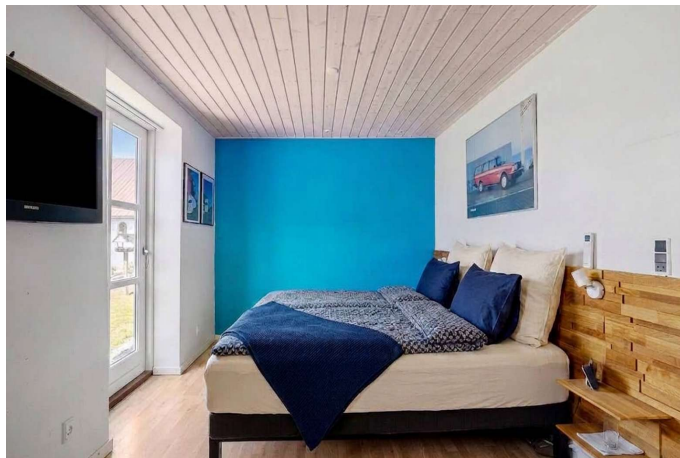
Dato: 25.06.2026



Ejendommen



Badeværelse

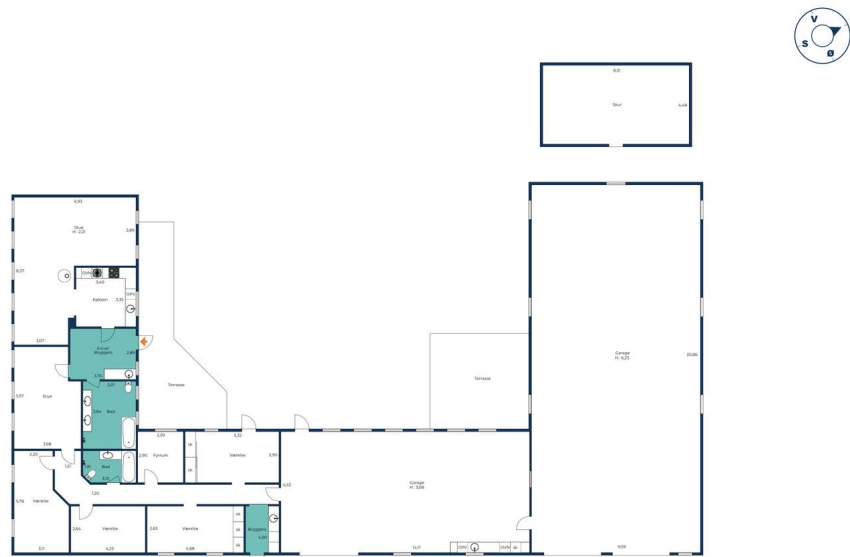




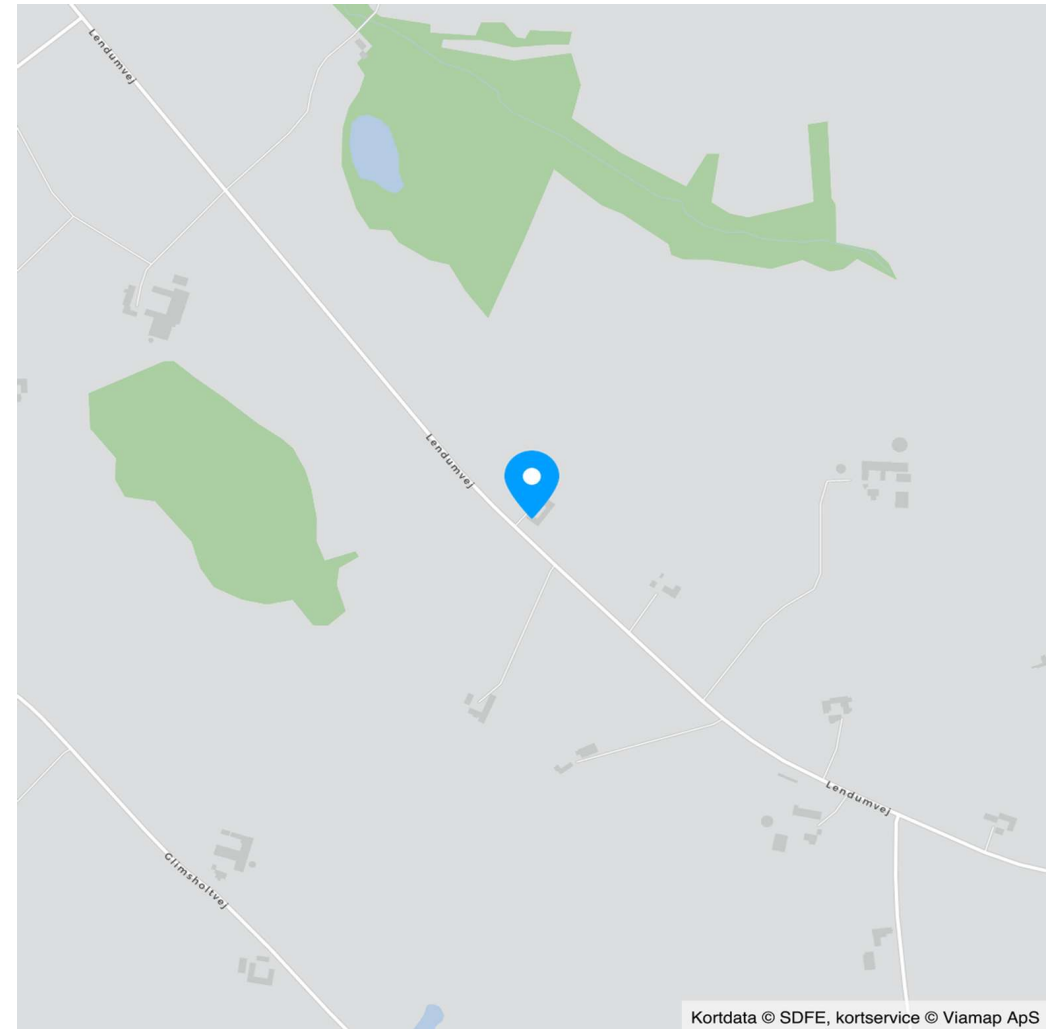
Adresse: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 3at Den sydlige Del, Hørmested
BFE-nr.: 3149242
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1982

Arealer**

Grundareal: 6.907 m²
Boligareal i alt: 250 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 117 m²
Garage: 41 m²
Udhus: 219 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 774.000
Grundværdi: 196.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 619.200
Grundlag for grundskyld: 156.800

** 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: 11.08.1875 - Dok om bækløb mv
- Nr. 2: 25.11.1885 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 03.02.1968 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 4: 14.08.1996 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Miele), Ovn (Miele), Dampovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland 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 & Alm. Brand Forsikring

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 9.374 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe.
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Køber gøres opmærksom på at den i ejendommen værende skorsten står for tæt på køkkenet og kan ikke godkendes af skorstensfejeren- Sælger tilbyder såfremt dette ønskes at nedtage og bortskaffe brændeovnen og lukke hullet til. Alternativt kan køber køre videre med skorstenen og brændeovnen som den er. Sælger bekræfter at brændeovnen er fra 2015/16.

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.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.158	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Genbrug & storaffald, Privat	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	2.330.650
Sælgers husforsikring	kr.	12.560			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.805			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.927 md. / 119.121 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: 01.06.2026

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: Lendumvej 431, Hørmested, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 487-3649
Ejerudgift/md.: kr. 1.817

Dato: 25.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.567.000
Nr. 6: hovedstol kr. 308.000

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