



**REAL**

## Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>138</b>   |
| Kontant          | <b>2.295.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.083</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.160</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1870/2008</b> | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **47425104**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## 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: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026



### Velholdt villa i rolige, naturskønne omgivelser

Midt i det idylliske Vennebjerg finder du denne indbydende villa på 138 m<sup>2</sup>, hvor moderne komfort møder landlig ro. Her bor du i smukke, grønne omgivelser med kort afstand til både Lønstrups hyggelige byliv, Vesterhavet og Hjørrings mange faciliteter.

Boligen byder på en rummelig og lys stue med udsigt til haven, der indbyder til afslapning og samvær. Køkken/alrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor madlavning og hyggelige stunder sammen i ét lyst og åbent rum. Villæen rummer tre gode værelser med fleksible indretningsmuligheder samt to badeværelser – heraf det ene på 1. sal med gulvvarme. I hele underetagen er der ligeledes gulvvarme, hvilket sikrer behagelig varme året rundt.

Et praktisk bryggers giver plads til både vaskefaciliteter og opbevaring, mens den tilhørende carport på 27 m<sup>2</sup> beskytter bilen og giver ekstra plads til redskaber.

Udenfor venter en dejlig have omgivet af natur, hvor du kan nyde roen, fuglesangen og de lange sommeraftener. Her er plads til leg, haveprojekter og stille stunder.

Denne villa er et oplagt valg for dig, der ønsker et hjem med god plads, moderne bekvemmeligheder og en beliggenhed, der forener natur og nærhed til byen.

### 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: Christian Andersen

Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken og stue



Stue



Stue



Badeværelse 1

Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026



Værelse 1



Repos



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse 2



Badeværelse 2

Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026



Terrasse og have



Huset set fra haven



Terrasse



Have og indkørsel



Område



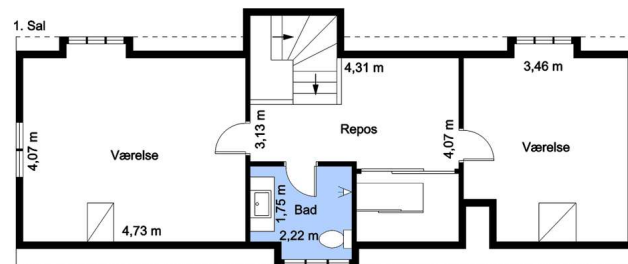
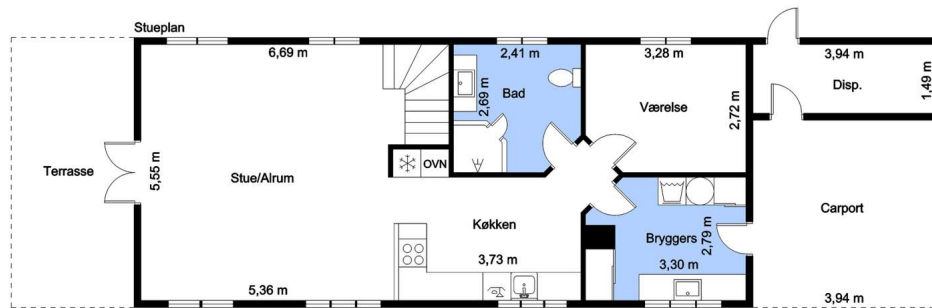
Område



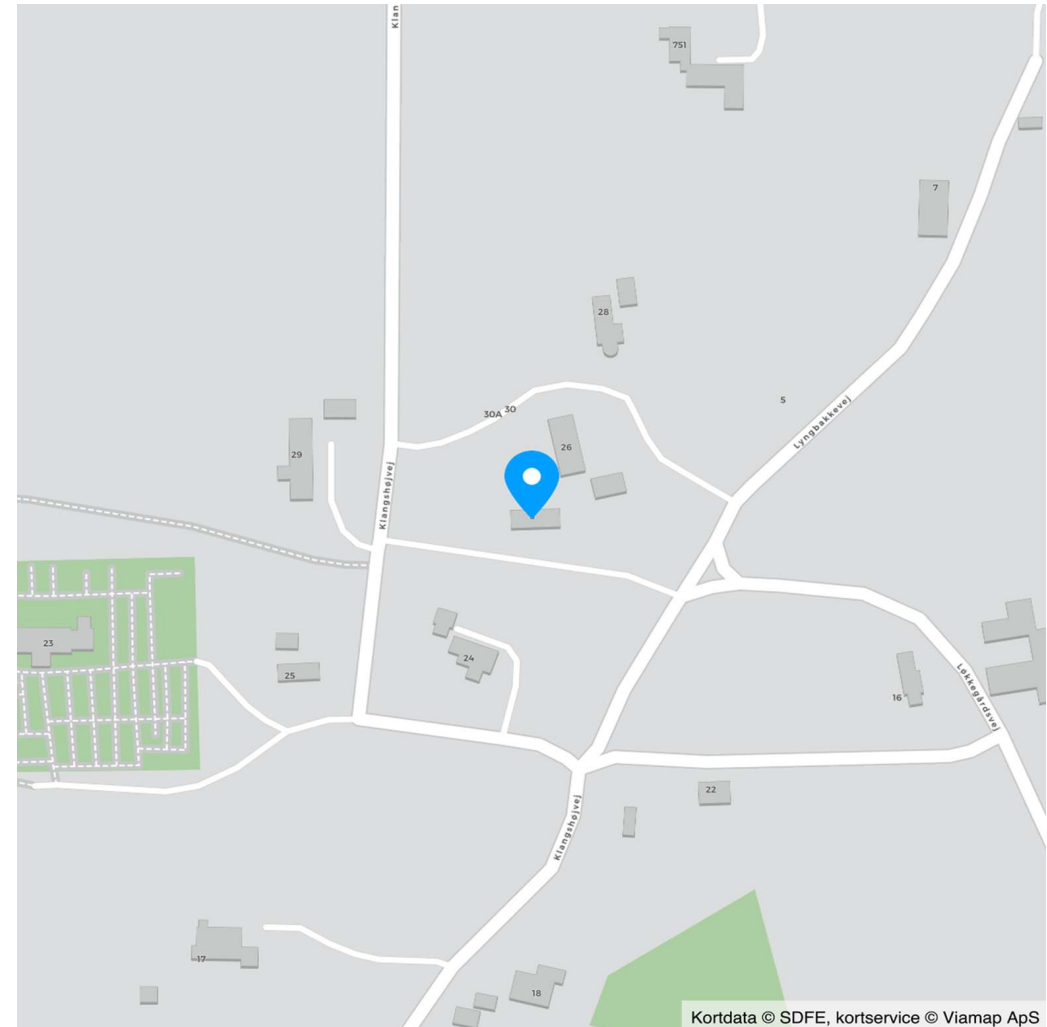
Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 58d Vennebjerg By, Vennebjerg  
BFE-nr.: 3175729  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1870/2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 691.000  
Grundværdi: 247.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 552.800  
Grundlag for grundskyld: 197.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.160 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.08.2005 - Dok om minirenselanlæg mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køle/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt), Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Wasco).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Insekt, svamp, råd, stikledning, skjulte rør og kabler, udvidet vandskade, kosmetisk forandring, udvidet have, skade forvoldt af dyr, blæsevejr, fejl og nedbrud, ingen selvrisko på glas og indbrud.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.646 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout."

Anslået forbrug ca. 1.500 liter fyringsolie årligt jf. sælgers oplysninger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg med tilladelse

#### 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 C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Hjørring Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

##### 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.

##### Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en aktiv olietank på grunden.



Adresse: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>   |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 2.819         | Kontantpris   | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.260         | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 15.650    |
| Renovation               | kr. | 3.947         | I alt   | kr. | 2.310.650 |
| Skorstensfejning         | kr. | 435           |   |     |           |
| Rottebekæmpelsesgebyr    | kr. | 91            | 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. |     |           |
| Husforsikring            | kr. | 2.446         |   |     |           |
| <br>                     |     |               |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 12.999        |   |     |           |

**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: Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 26.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.700.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 460.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 338.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.