



REAL

Lyngbakkevej 3, Vennebjerg, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.375	Grund m2	1.160
Byggear/ombygget	1870/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **47425104**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa i rolige, naturskønne omgivelser

Midt i det idylliske Vennebjerg finder du denne indbydende villa på 138 m², 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. Villaen 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 m² 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. 1.375

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

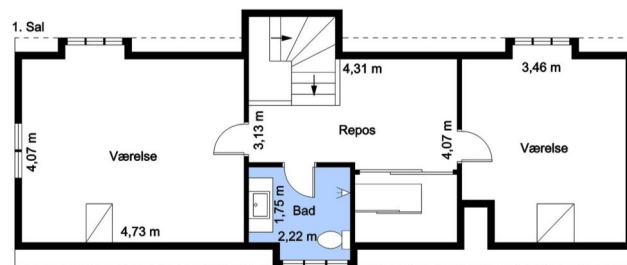
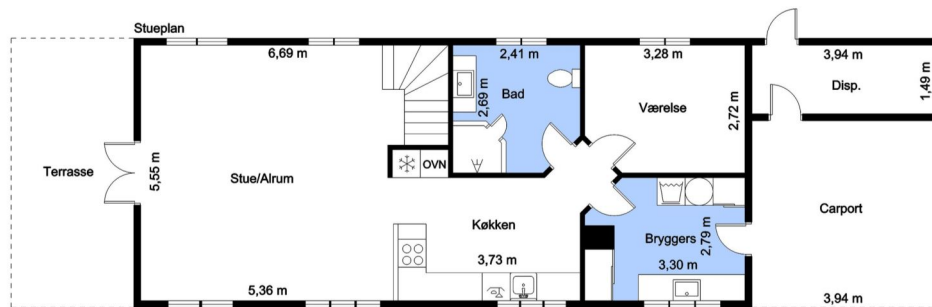
Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	58 d Vennebjerg By, Vennebjerg
BFE-nr.:	3175729
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeanstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1870/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.160 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Hjørring Kommune:

Hjørring Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10686425_1633002489459.pdf

Det gælder fremtiden (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_1005854_DRAFT_1160547712880.pdf

Planstrategi 2007, Hjørring Kommune (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_1045434_APPROVED_1199959707830.pdf

Udviklingsplan 2011 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_1425528_APPROVED_1337153750290.pdf

Plus15 Plan og Udviklingsstrategi (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_2995021_1441282197128.pdf

Tillæg til Hjørring Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi 2015 "PLUS15" vedr. nye sommerhusområder i kystnærhedszonen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3766524_1506423811560.pdf

Horisont og Handlekraft (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9601268_1562152500448.pdf

Nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen ved Løkken (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9610686_1562152739630.pdf

Horisont og Handlekraft (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11170731_1672749431446.pdf

Servitutter:

Servitut 1: Lyst - Tillægstekst Dok om minirensaanlæg mv Filnavn: 81_U_109

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.



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

Sagsnr.: 47425104
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.646 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Anslået forbrug ca. 1.500 liter fyringsolie årligt jf.sælgersoplysninger.

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 salgsoptstillingens 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.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. 1.375

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.819	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	3.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.490	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Skorstensfejning	kr.	400	I alt	kr.	2.316.275
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	31			
Husforsikring anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1 år		16.501			

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 12.403 md./ 148.838 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.847 md./ 118.161 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: 13.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 1.375

Dato: 13.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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