

REAL



Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	625
Kontantpris	1.445.000	Værelser	21
Ejerudgift	3.639	Grund m2	2.268
Byggeår/ombygget	1931/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3371**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Lønstrupvej 20 – en unik ejendom med en fremragende beliggenhed i den idylliske kystby Lønstrup. Denne ejendom er ideel til dig, der drømmer om at bo i en af de charmerende lejligheder, samtidig med at du kan få en indtægt ved udlejning af de øvrige lejligheder.

Ejendommen er det første, man møder, når man ankommer til Lønstrup, og tilbyder derfor optimal synlighed for potentielle lejere. Med sine i alt 625 kvm boligareal fordelt på 8 lejligheder, er her masser af muligheder. De individuelle lejligheder varierer i størrelse og charme, og inkluderer blandt andet:

20A: 44 kvm boligareal
20B: 83 kvm boligareal
20C: 45 kvm boligareal
20D: 60 kvm boligareal
20E: 110 kvm boligareal
20F, st: 114 kvm boligareal
20F, 1. tv: 58 kvm boligareal
20 F, 1. th: 111 kvm boligareal

Udover lejlighederne er der en stor, fælles have, perfekt til afslapning og socialt samvær. Der er også gode parkeringsfaciliteter på grunden, hvilket gør det nemt for både dig og dine lejere.

Ejendommens beliggenhed er intet mindre end fantastisk! Lønstrup er kendt for sin smukke natur, hvor havet møder de høje klitter. Byen byder på en dejlig badestrand, hyggelige caféer og kunsthåndværkere, samt dagligvarebutikker og offentlige transportmuligheder. Fra ejendommen er der kun 15 minutters kørsel til Hjørring, som giver adgang til endnu flere faciliteter og shoppingmuligheder.

Her får du en ejendom med både sjæl, charme og et enormt potentiale for både private og investering!

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: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

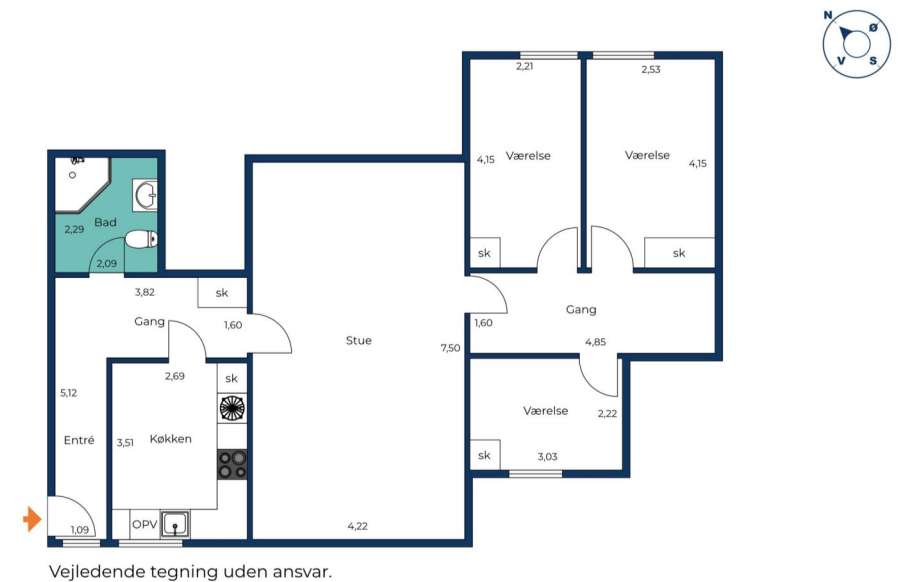
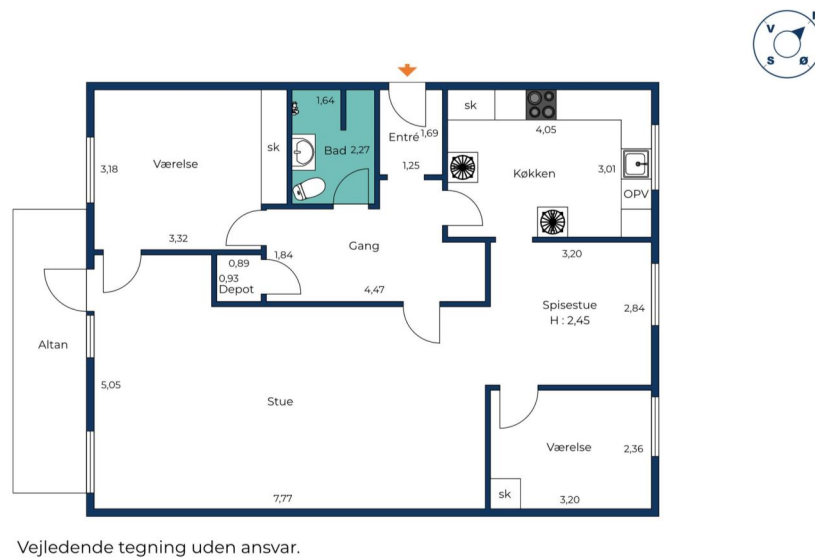
Dato: 30.01.2026



Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



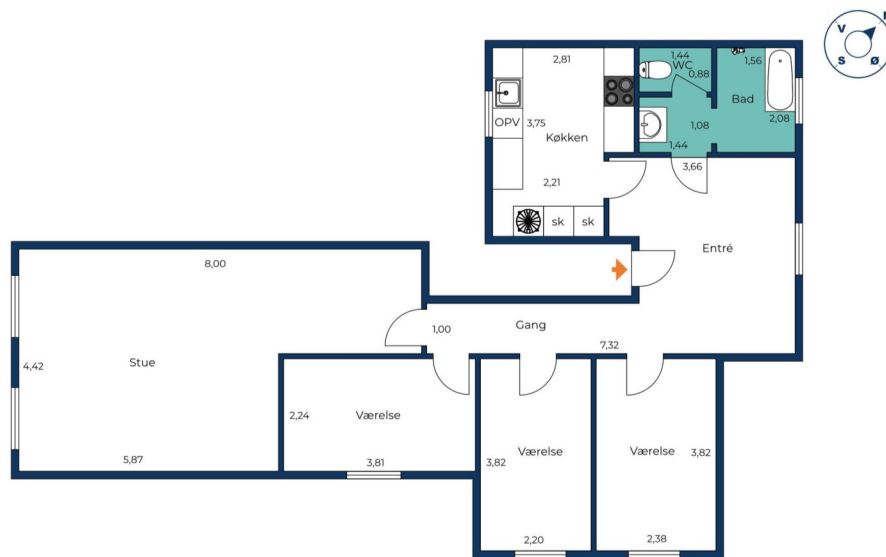
REAL

REAL

Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

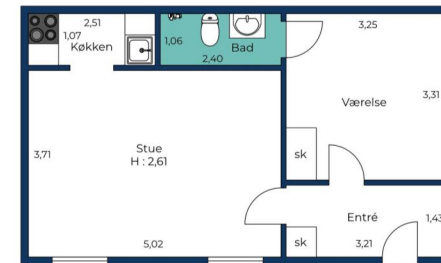
Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



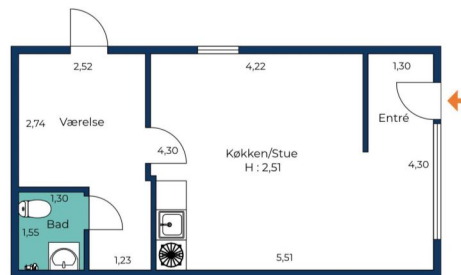
REAL

REAL

Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

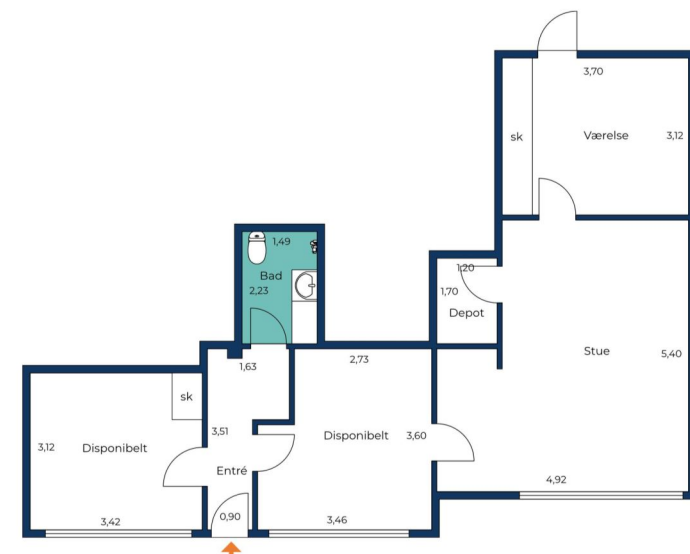
Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

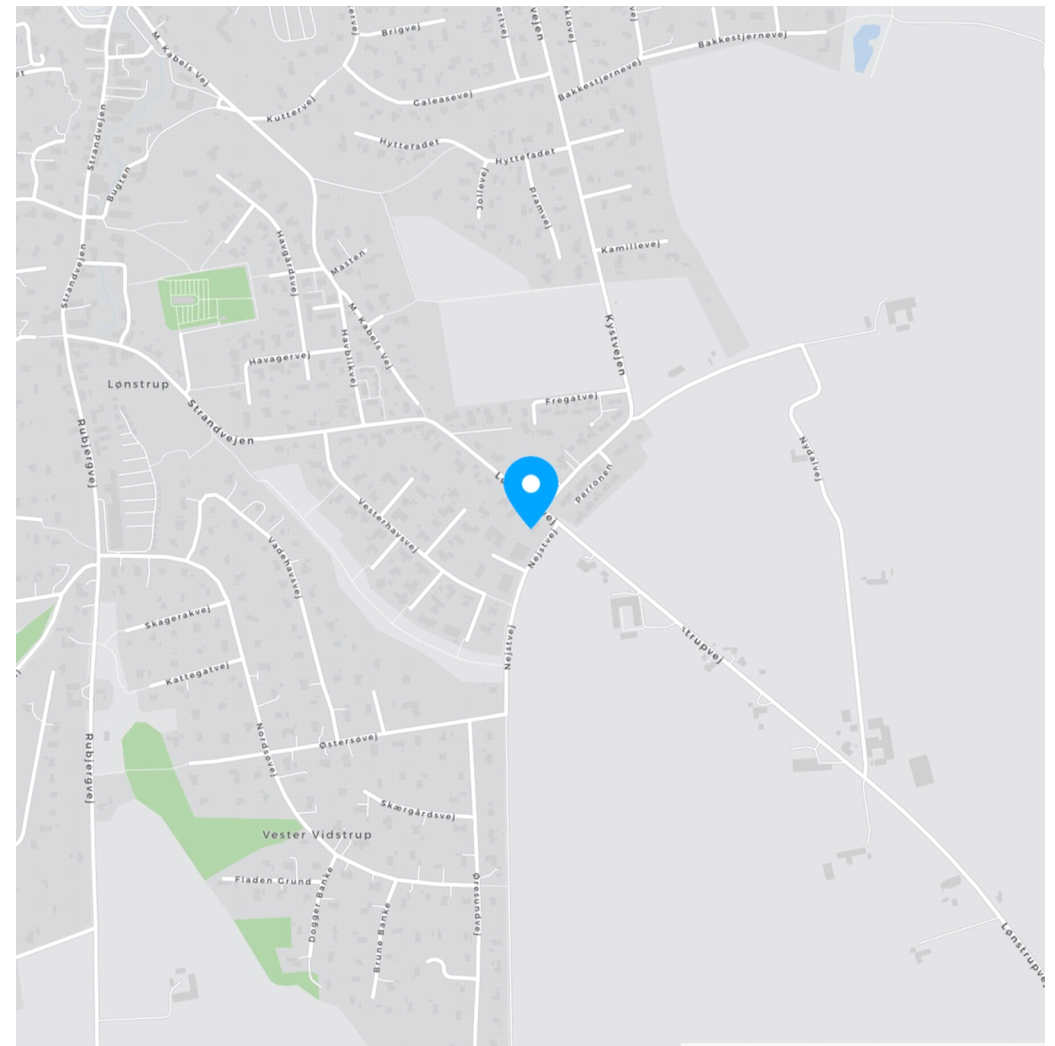
Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	5 aa Lønstrup By, Mårup
BFE-nr.:	3162268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	4.340.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.268 m ²
Boligareal i alt:	625 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	268 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.06.1914 lbnr. 901821-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 11.06.1968 lbnr. 5829-81 Tillægstekst Dok om at der ingensinde må ske
henstilling af uindregistrerede køretøjer mv

Hjørring Kommuneplan 2021
Lokalplan nr. 430.7

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevare i køkkener og fælles vaskerum medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.505 Forbrug: 29,46 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. Energimærket er der afsat el til opvarmning:
17.615 kWh elektricitet 35.230 kr. beregnet i 2015.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	16.372	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Husforsikring	kr.	14.550	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Genbrug og storaffald *8	kr.	9.250	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
660 L restaffald 14 dages tømning *2	kr.	3.280	I alt	kr.	1.459.550
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	116			
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	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

43.668

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.802 md./ 93.620 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.341 md./ 76.088 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: 24.01.2026
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: 1/2 - 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: Lønstrupvej 20, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 487-3371
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning: **Oplysninger til køber:**

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig vurdering og ejendomsskatter:

Oplysning om foreløbig vurdering og ejendomsskatter

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/25 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024/25.

Grundskyld med overgangsordning:

Ovenfor anførte udgift til ejendomsskat er den af Vurderingsstyrelsen beregnede stigningsbegrænsningsværdi, der baserer sig på den af Vurderingsstyrelsen fastsatte foreløbige skattepligtige grundværdi og grundskyld. Da udgiften er højere end i år 2023, er der tale om en optrappingsordning, hvor stigningsbegrænsningsværdien stiger over en længere årrække. Ejendomsskatten er således anslået og kan ændre sig, når den endelige vurdering foreligger, forventeligt i 2025/2026.

Oplysning i salgsopstillingen for indeværende år 2025 er kr. 16.372,00 oplyst af vurderingsstyrelsen til sælger.

Der er vedlagt bilag jf. ois.dk der viser en skatteoptrapning til kr. 57.288,00.

Vi anbefaler køber at søge rådgivning hos egen revisor/advokat.

Separatkloakering Hjørring Kommune:

Køber gøres opmærksom på, at Hjørring Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret. Der henvises i øvrigt til følgende hjemmeside for yderligere info, <http://www.hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>

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