



REAL

Laksen 19, 9480 Løkken

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	1.335.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.204		
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **484-3374**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

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: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Laksen 19 – en yderst velholdt, lys og indbydende ejerlejlighed på 105 m², beliggende i et attraktivt og roligt område i Løkken. Boligen her er placeret i den 'bageste del' af foreningen, så her er meget fredligt og uden trafikstøj.

Her får du det bedste fra begge verdener: fredelig beliggenhed tæt på naturen og kun få minutter fra både Vesterhavets brede sandstrand og Løkkens hyggelige bymidte.

Boligen er opført i et moderne design med gennemtænkt planløsning, der gør huset velegnet til både egen brug og udlejning.

Hjertet i huset er det store, åbne køkken-almrum i forbindelse med stuen, hvor lyset strømmer ind, og hvor der er direkte udgang til terrasse – ideelt til sommerdage med grill og afslapning.

I stueplan er desuden ét værelse og badeværelse med sauna.

Herudover rummer boligen på 1. sal tre gode soveværelser, hvilket giver plads til hele familien, pænt badeværelse med både brus og spabad.

Udendørs finder du en solrig terrasse og en lækker stor altan. Desuden er et praktisk skur til opbevaring.

Boligen opvarmes med fjernvarme og er derfor både komfortabel og økonomisk i drift.

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: Kasper Poulsen

Adresse: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025



Stue



Toilet



Ejendommen



Badeværelse



Soveværelse



Område

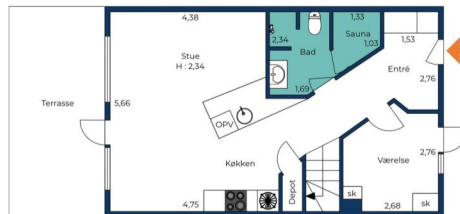
Adresse: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

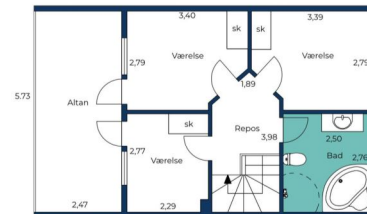
Dato: 15.10.2025



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	7 al Åsendrup By, Vrensted m.fl.
BFE-nr.:	402522
Ejl.nr.:	49
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.046.000 kr.
Grundværdi:	317.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.636.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	317.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	107 m ²
- heraf boligareal:	105 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²

BBR-boligareal:	105 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.04.1965 lbnr. 1927-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 81_AB_612
Nr. 2 lyst d. 30.01.1975 lbnr. 2967-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 81_H_800
Nr. 3 lyst d. 20.05.1975 lbnr. 13529-81 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 81_H_800
Nr. 4 lyst d. 21.10.1975 lbnr. 31045-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 8DS Filnavn: 81_AB_192
Nr. 5 lyst d. 24.11.2006 lbnr. 32966-81 Tillægstekst Dok om ret til nedgravning af kabler, mv vedr 6m Filnavn: 81_AB_551
Nr. 6 lyst d. 20.04.2007 lbnr. 9901-81 Tillægstekst Dok om aftale om brugsret til Badeland, vilkår, betaling mv Filnavn: 81_AU_579
Nr. 7 lyst d. 20.04.2007 lbnr. 9902-81 Tillægstekst Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Nordenlys Feriepark Filnavn: 81_AU_579

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

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

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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.



Adresse: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.348	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.335.000
Grundskyld	kr.	3.021	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Renovation	kr.	3.310	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Ejerforening	kr.	23.710	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	1.850
Rottebekæmpelse	kr.	62	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
			I alt	kr.	1.357.700
			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		38.451			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.081 md./ 84.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.678 md./ 68.135 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: 13.10.2025
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: Laksen 19, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.335.000

Sagsnr.: 484-3374
Ejerudgift/md.: kr. 3.204

Dato: 15.10.2025

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:

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.: Vides ikke

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

Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus vægter vi den gode dialog højt, og vores veluddannede personale, som du møder i butikken, er altid klar med kyndig vejledning igennem alle boligsalgets mange faser.

Går du med overvejelser omkring køb eller salg af fast ejendom i Løkken, Blokhus eller omegn, så er det en god ide at starte hos os. Vi er lokalt forankret og kender markedet, så hvorfor ikke drage fordel af os og gøre brug af vores viden om boligmarkedet. Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus lægges der stor vægt på et godt samarbejde, den ærlige dialog og så er det vores største fornøjelse at bringe køber og sælger sammen til en handel. Vores lokale er centralt beliggende i Løkken & Blokhus by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik.