



REAL

Hornfisker 56, 9480 Løkken

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	1.125.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.896		
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **484-3284**

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: Hornfisker 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en feriebolig med minimal vedligeholdelse, tæt på både natur og byliv? Så byder vi dig velkommen til dette skønne og velholdte rækkehus – beliggende kun en kort gåtur fra Løkkens charmerende midtby og med direkte adgang til områdets mange oplevelser.

Her er feriestemningen i højsædet – med en Pay & Play golfbane lige udenfor døren og Løkkens livlige bymidte og brede sandstrande blot få minutter væk via en hyggelig lille viadukt.

Boligen byder på privat parkering lige foran huset, og når du træder indenfor, mødes du af en lys og indbydende entré med adgang til badeværelse, førstesal og det åbne køkken-alrum. Badeværelset er rummeligt og funktionelt, med separat bruseniche og god opbevaringsplads samt vaskemaskine og tørretumbler.

Det åbne opholdsrum kombinerer køkken og stue i ét og skaber en varm og afslappet atmosfære – perfekt til samvær og feriehygge. Herfra er der direkte udgang til en skøn, afskærmet terrasse og en lille græsplæne, hvor solen og udelivet kan nydes i rolige omgivelser.

På førstesalen venter to gode værelser og en stor hems, der giver ekstra sove- eller opbevaringsplads. Det ene værelse har fin udsigt til golfbanen, mens det andet har udgang til en dejlig, overdækket altan – et oplagt sted til morgenkaffen eller en rolig stund i aftensolen.

Udendørs finder du også et praktisk skur til opbevaring. Boligen opvarmes med fjernvarme og er derfor både komfortabel og økonomisk i drift.

Alt udvendigt vedligehold varetages af ejerforeningen – så her får du en feriebolig, hvor du slipper for både maling og udskiftninger og i stedet kan bruge tiden på det, der betyder noget.

En oplagt mulighed for dig, der ønsker en bekymringsfri base i Løkken med både

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: Hornfisken 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025



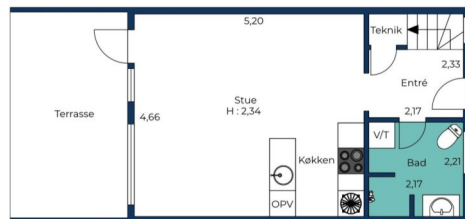
Adresse: Hornfisken 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

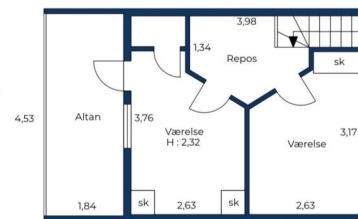
Dato: 24.09.2025



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hornfisker 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	7 al Åsendrup By, Vrensted m.fl.
BFE-nr.:	402876
Ejl.nr.:	7
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:	1.722.000 kr.
Grundværdi:	244.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.377.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	84 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²

BBR-boligareal:	82 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

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):
Alt inbo medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hornfisken 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ejerforeningen
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:
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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret 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 forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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>

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk <<http://www.vurderingsportalen.dk>>



Adresse: Hornfisker 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.026	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.125.000
Grundskyld	kr.	2.326	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	55	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.650
Ejerforeningsbidrag	kr.	22.040	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.660
Genbrugsgebyr og Renovation	kr.	3.310	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
			I alt	kr.	1.145.810
			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		34.757			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.985 md./ 71.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.799 md./ 57.586 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: 22.09.2025
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: Hornfisker 56, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 484-3284
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 24.09.2025

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.