



**REAL**

## Norgesvej 2Q, 9480 Løkken

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>69</b> |
| Kontantpris | <b>3.995.000</b>     | Værelser    | <b>2</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.633</b>         |             |           |
| Byggeår     | <b>1987</b>          | Energimærke | <b>B</b>  |

Sagsnr. **484-3388**

**RealMæglerne** Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/løkken](http://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: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025



### Beskrivelse:

Forestil dig at vågne til lyden af bølgerne og duften af havet. At lade blikket glide ud over stranden, Løkkens liv og det evigt skiftende hav – direkte fra din egen stue. Denne lejlighed er ikke bare et hjem, men en oplevelse af ro, lys og nærvær med naturen.

Fra både køkken-alrummet og soveværelset har du en panoramaudsigt, der aldrig mister sin magi. Du kan følge bådene, der trækkes op ved molen, se solen danse i horisonten og mærke den særlige atmosfære, som kun findes her i Løkken.

Indenfor mødes du af en bolig, hvor hvert rum føles rart at være i – et rummeligt badeværelse, et stort soveværelse og et opholdsrum med plads til både samvær og fordybelse.

Udenfor venter en skøn altan/terrasse, der nærmest inviterer til lange morgener med kaffe og stille aftener med et glas vin, mens dagen glider over i solnedgang.

Her bor du i en sund og veldrevet ejerforening, hvor der er styr på tingene og en god stemning blandt beboerne – alt sammen med havet som din nærmeste nabo.

Dette er ikke bare en lejlighed – det er et sted, du mærker med hjertet. En sjælden mulighed, der skal opleves.

### 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: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025



Spisestue



Køkken



Område



Område





Adresse: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed                    |
| Kommune:            | Hjørring                         |
| Matr.nr.:           | 121 bg Løkken Ladeplads, Furreby |
| BFE-nr.:            | 401698                           |
| Ejl.nr.:            | 16                               |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Privat vandværk                  |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Offentlig                        |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1987                             |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.700.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 326.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.360.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 326.000 kr.   |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 69 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 69 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 69 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1917 lbnr. 1317-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81\_M\_678  
Nr. 2 lyst d. 21.05.1931 lbnr. 909865-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv Filnavn: 81\_M\_78  
Nr. 3 lyst d. 07.07.1941 lbnr. 0000212681 Tillægstekst Dok om forbud til garager mv Filnavn: 81\_AH\_135  
Nr. 4 lyst d. 02.06.1971 lbnr. 7210-81 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 81\_L\_662  
Nr. 5 lyst d. 05.05.1976 lbnr. 15622-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81\_AH\_135  
Nr. 6 lyst d. 05.05.1976 lbnr. 15623-81 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81\_AH\_135  
Nr. 7 lyst d. 05.05.1976 lbnr. 15624-81 Tillægstekst Dok om vej mv, parkering mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 81\_M\_569  
Nr. 8 lyst d. 23.09.1976 lbnr. 30735-81 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv Filnavn: 81\_M\_569  
Nr. 9 lyst d. 02.09.1981 lbnr. 20948-81 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv Filnavn: 81\_AH\_135  
Nr. 10 lyst d. 05.02.1992 lbnr. 2367-81-S0001 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmekor- syning mv, Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 81\_AR\_324  
Nr. 11 lyst d. 15.07.2013 lbnr. 1004682769 Filnavn: c685d05b-1fc9-4c49-82e6-5009374a914b

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdien oplyst i salgsopstillingen er baseret på den seneste tilgængelige vurdering fra 2020, mens grundværdien oplyst i salgsopstillingen er baseret på den foreløbig vurdering og anvendt til beregning af grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter. Ejendomsværdiskat og grundskyld er dermed 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 vedrørende den foreløbige beskatning.



Adresse: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 6.936  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 3.995.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 4.303  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 25.850    |
| Gebyr Rottebekæmpelse         | kr. | 52     | Omkostning til evt. advokat                                                                                                                                                 | kr. | 4.000     |
| Fællesudgift til ejerforening | kr. | 20.300 | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 4.024.850 |
|                               |     |        | 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         |     |        | 31.591                                                                                                                                                                      |     |           |

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.945 md./ 251.344 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.814 md./ 201.764 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 3 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: 05.11.2025  
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: Norgesvej 2Q, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 484-3388  
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 06.11.2025

**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<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

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.