

REAL



Hornfisker 9, 9480 Løkken

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.257		
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **484-3340**

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: Hornfisken 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en dejlig og rummelig ferielejlighed, smukt placeret i rolige og naturskønne omgivelser – kun et smut fra Løkken centrum og den brede, hvide sandstrand.

Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening, hvor den udvendige vedligeholdelse er inkluderet i fællesudgifterne – en praktisk og tryk løsning, som giver dig friheden til blot at nyde opholdet.

Indenfor venter hele 107 veludnyttede kvadratmeter fordelt over to plan. Her er god plads til både familien og gæsterne med i alt fire værelser og to badeværelser – det ene med både spa og sauna. Det perfekte sted at slappe af efter en aktiv dag ved havet eller i klitterne.

Udendørs finder du en skøn, privat terrasse – ideel til afslappende eftermiddage i solen eller hyggelige aftener under åben himmel. Et naturligt samlingspunkt for både nærvær og feriestemning.

Med sin attraktive beliggenhed og komfortable faciliteter er lejligheden desuden oplagt til udlejning. Gæster vil elske den nemme adgang til både natur, strand og by – og med fjernvarme som opvarmningskilde er boligen også driftsvenlig og økonomisk i brug.

Her får du en feriebolig, der kombinerer det praktiske med det behagelige – et sted, hvor ferieminder skabes, og hvor du altid vil føle dig hjemme.

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: Hornfisker 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

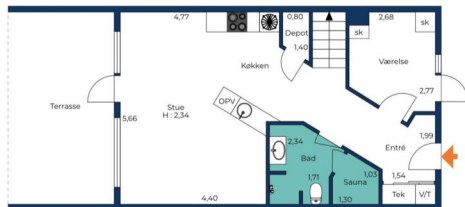


Adresse: Hornfisker 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

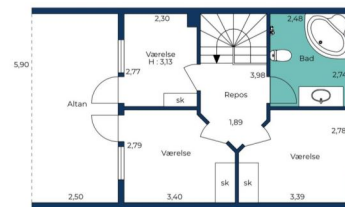
Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

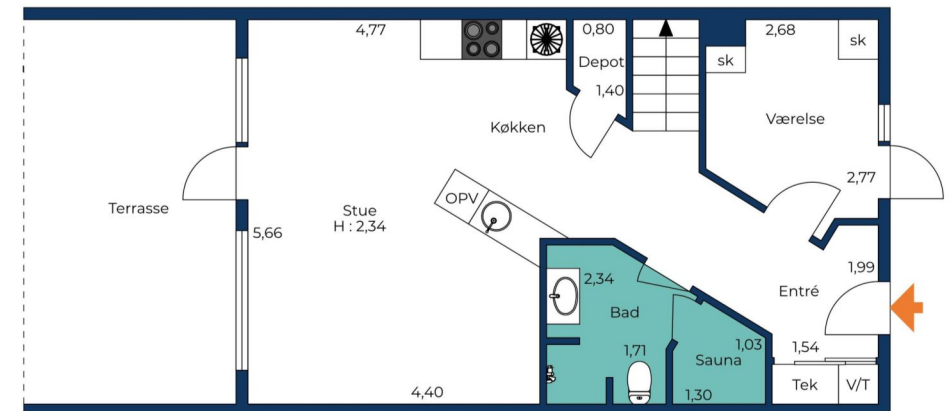
Stueplan



1. sal



Stueplan

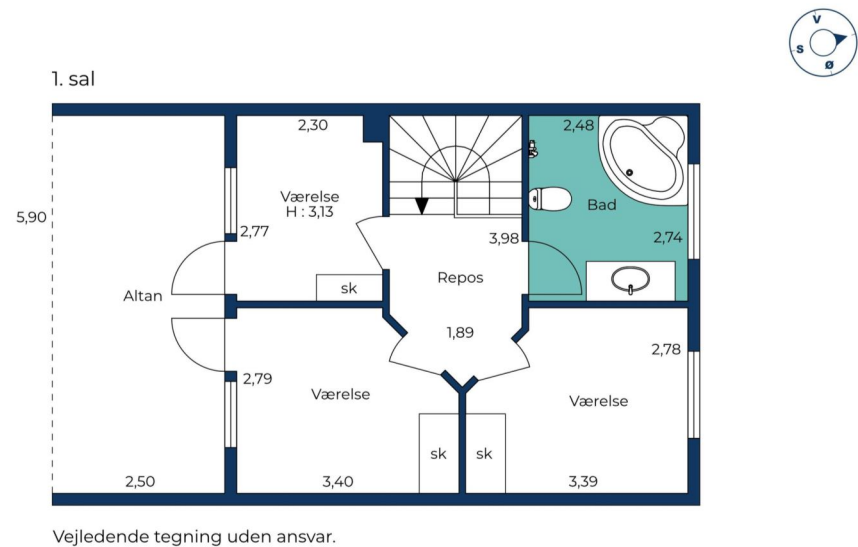


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Hornfisker 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025





Adresse: Hornfisken 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	7 al Åsendrup By, Vrensted m.fl.
BFE-nr.:	402513
Ejerl.nr.:	40
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.150.000 kr.
Grundværdi:	345.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.696.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	108 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	109/5926
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Ejer for Nordenlys Feriepark
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hornfisken 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Hornfisken 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.650	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.117	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Renovation	kr.	3.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse	kr.	90	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.660
Ejerforeningsbidrag	kr.	23.710	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
			I alt	kr.	1.519.310
			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		39.086			

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 8.254 md./ 99.046 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.535 md./ 78.415 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: 02.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hornfisken 9, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 484-3340
Ejerudgift/md.: kr. 3.257

Dato: 02.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.