

REAL



Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	108
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.821	Grund m2	1.305
Byggear	1977		

Sagsnr. **487-3481**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjørring

REAL

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: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Havtornvej 21 – et indbydende og velholdt sommerhus, beliggende i det attraktive og fredelige sommerhusområde i Lønstrup. Her får du en rolig oase med højt til himlen, fuglesang og masser af luft og plads til at trække stikket og nyde livet – helt fri fra hverdagens stress og jag.

Sommerhuset rummer i alt 108 m², og fremstår lyst, rummeligt og velindrettet. Hjertet i huset er det store køkken/alrum med god spiseplads – et perfekt samlingspunkt for hele familien. Ved siden af ligger den hyggelige tv-stue, hvor en nyere brændeovn fra 2017 spreder varme og stemning. Her er også installeret en moderne luft-til-luft varmepumpe, diskret integreret og placeret i stuen. Denne kan nemt betjenes via app, så du altid kan komme til et opvarmet hus – selv når du ikke er der fysisk.

Huset indeholder to store værelser samt et badeværelse med bruseniche og vaskemaskine som er renoveret i 2022. I 2022/23 er sommerhuset udvidet med en godkendt tilbygning, som i dag rummer et multirum og et ekstra værelse – perfekt til gæster, hobby eller ekstra sovepladser.

Tilbygningen skaber desuden en hyggelig, overdækket terrasse, hvorfra du kan tilgå huset i tørvejr – en praktisk og charmerende detalje. Derudover findes en stor, sydvestvendt overdækket terrasse, ideel til sommerens grillmiddage og afslappende aftener. Mod øst er der anlagt en morgenterrasse, hvor du kan nyde din kaffe og dagens første solstråler i fred og ro.

Som noget ekstra er alle vinduer udskiftet til moderne træ/alu fra 2022 til 2024 – en stilfuld og vedligeholdelsesvenlig løsning, der både forbedrer indeklimaet og sommerhusets energieffektivitet. Samtidig er taget renset og malet, og fremstår i dag yderst velholdt og præsentabelt.

Grunden er ugeneret og grøn – et oplagt sted til spil, leg og afslapning. Her er masser af plads til f.eks. boldspil, solbadning eller en god omgang Kongespil – spørgsmålet er bare: Hvem bliver sommerens uofficielle mester?

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: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025



køkken



spisestue



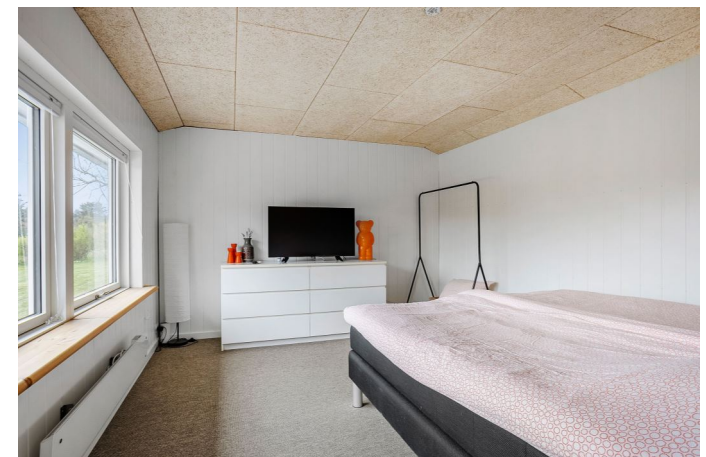
stue



toilet



soveværelse



soveværelse

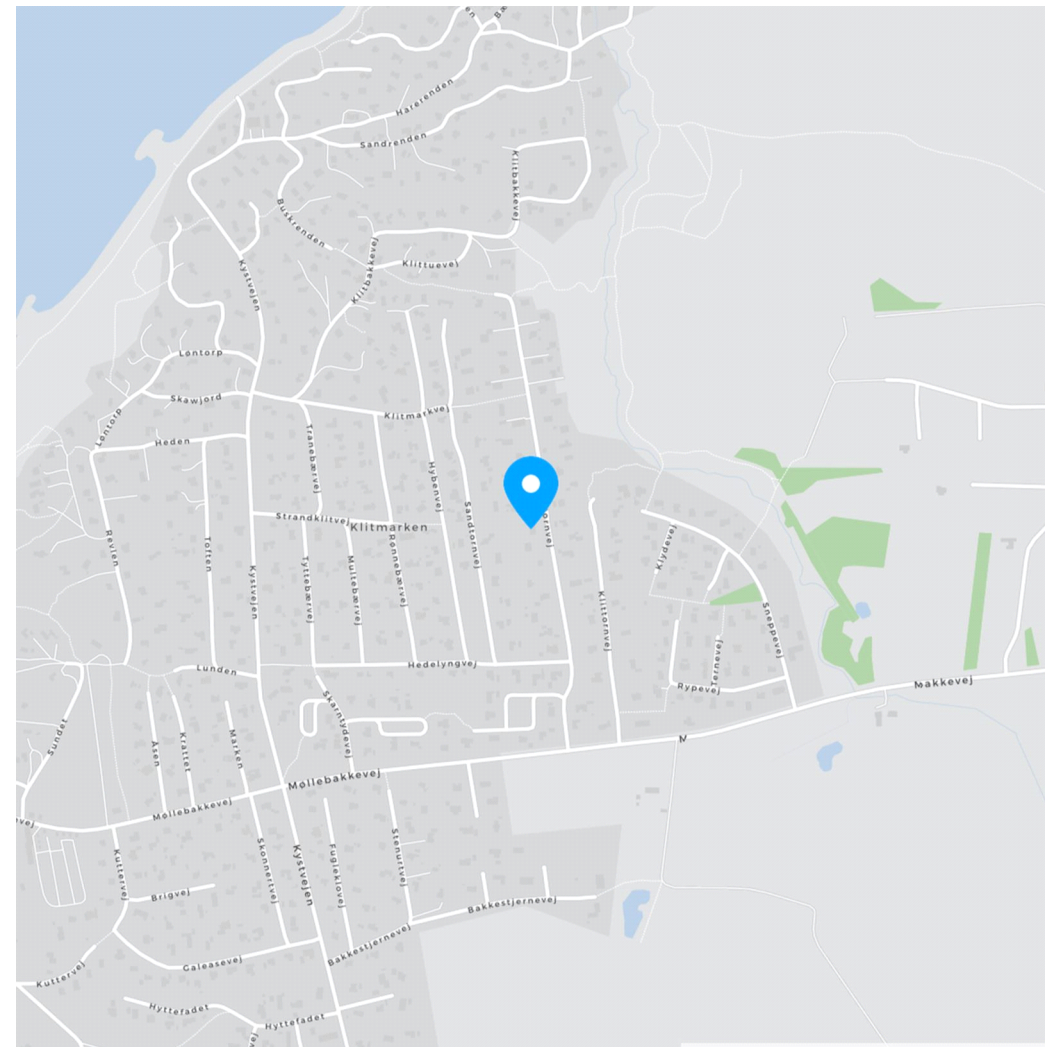
Adresse: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025



REAL





Adresse: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	10 be Lønstrup By, Mårup
BFE-nr.:	3162879
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.334.000 kr.
Grundværdi:	593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.067.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.305 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
- heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.06.1840 lbnr. 902114-81 Tillægstekst Bortfæstning i 400 år af noget jord

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hvidevare medfølger i handlen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

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: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.443	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.828	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.509
Husforsikring	kr.	4.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Skorstensfejning	kr.	520			
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	64	I alt	kr.	1.916.759
240 L mad/restaffald	kr.	1.280	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Genbrug og storaffald	kr.	2.380			
Vejlaug	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		21.847			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.211 md./ 122.533 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.156 md./ 97.875 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: 17.10.2025
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: Havtornvej 21, Lønstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 487-3481
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 17.10.2025

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