



REAL

Nordlysvej 12A, 9480 Løkken

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	165
Kontantpris	2.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.378	Grund m2	502
Byggeår/ombygget	1930/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **484-3339**

RealMæglerne Løkken A/S

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Løkken A/S

CVR-nr. 37462772

Søndergade 15B / 9480 Løkken

Tlf. 72119114 / 9480@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/løkken

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: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne gedigne og moderniserede 2-plans ejendom midt i Løkken – ideel for dig, der søger en bolig med sjæl, plads og en attraktiv beliggenhed tæt på både byliv og strand.

Ejendommen er opført i 1930 og fremstår velholdt og løbende moderniseret, senest med en renovering i 2013. Boligen er registreret som helårsbeboelse, men uden bopælspligt, hvilket giver stor fleksibilitet – den kan således benyttes som sommerhus eller fritidsbolig.

Boligarealet udgør 160 m² fordelt over to etager.

Ejendommen er beliggende på en 500 m² stor grund, tilbagetrukket fra vejen i et roligt område, og med gåafstand til både Løkkens livlige centrum, hyggelige caféer, restauranter og ikke mindst den brede hvide sandstrand ved Vesterhavet.

Planløsningen rummer i alt 5 soveværelser og 2 badeværelser med bruseniche og gulvvarme. Dertil kommer et lyst køkken med bl.a. keramiske kogeplader, varmluftovn og opvaskemaskine – også her er der gulvvarme. Stuen er indbydende med gulvvarme og har god plads til både afslapning og samvær.

Udendørs finder du både åbne og overdækkede terrassearealer, perfekt til udeliv og hyggelige sommeraftener. Der er desuden gode parkeringsforhold på grunden.

En bolig med mange muligheder – hvad enten du søger en rummelig fritidsbolig, en investeringsejendom eller en kombination heraf.

Kontakt os for en fremvisning – denne ejendom 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.

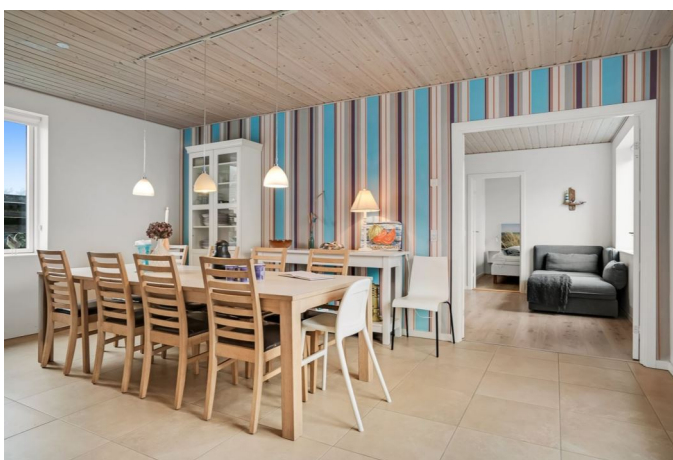
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025





Adresse: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	22 bh Furreby By, Furreby
BFE-nr.:	3203249
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.874.000 kr.
Grundværdi:	577.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.713.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	502 m ²
- heraf vej	74 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.05.1918 lbnr. 912302-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv ikke i akt, evt. landsarkiv Filnavn: 81_H_605
Nr. 2 lyst d. 08.10.1932 lbnr. 2497-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 81_H_605
Nr. 3 lyst d. 07.02.1984 lbnr. 3417-81 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 81_C_62
Nr. 4 lyst d. 30.11.2018 lbnr. 1010317069 Filnavn: ce7928a0-9660-4aa8-936b-1c1bb64797e7

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025

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/blokvarme
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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere 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: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.739	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	9.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	4.277	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	5.660	Omkostnint til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	60	I alt	kr.	2.223.550
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	100	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 28.539

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.811 md./ 141.732 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.376 md./ 112.515 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: 17.12.2025
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: Nordlysvej 12A, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 484-3339
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 17.12.2025

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.