



Naturskønt beliggende landejendom ved Lønstrup med 6,6 ha. jord

Lønstrupvej 296
Nr Rubjerg
9480 Løkken

PRIS	1.995.000
UDBETALING	100.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.069
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.763
EJERUDGIFT (MD.)	2.547
BOLIGAREAL	179 m ²
GRUNDAREAL	66.282 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	21930001580
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	G

Salgsopstilling

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Skønt og fredeligt beliggende ældre landejendom med 6,6 ha jord lige rundt om ejendommen. Her er der virkelig fred og ro og et enestående dyreliv. Jorden er primært udlagt i græs til f.eks. kvæg eller heste.

Ejendommens bolig er indrettet i 1 plan og fremstår med eternittag, samt vinduer fra 2018. En del af tidligere stald er inddraget til beboelse, således at denne nu udgør ca 180 kvm.

I boligen er der mange gode og regulære rum med forgang, badeværelse med bruseniche, køkken, 3 værelser og 2 hyggelige stuer, hvoraf 1 med brændeovn og bjælkelofter, samt udgang til sydvendt have med mulighed for etablering af skøn terrasse.

Der er tilhørende garage og fyrrum, samt lade og lidt ældre stald.

Her får du en ejendom med en helt fantastisk beliggenhed for dig der elsker ro og natur.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025



Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025



Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

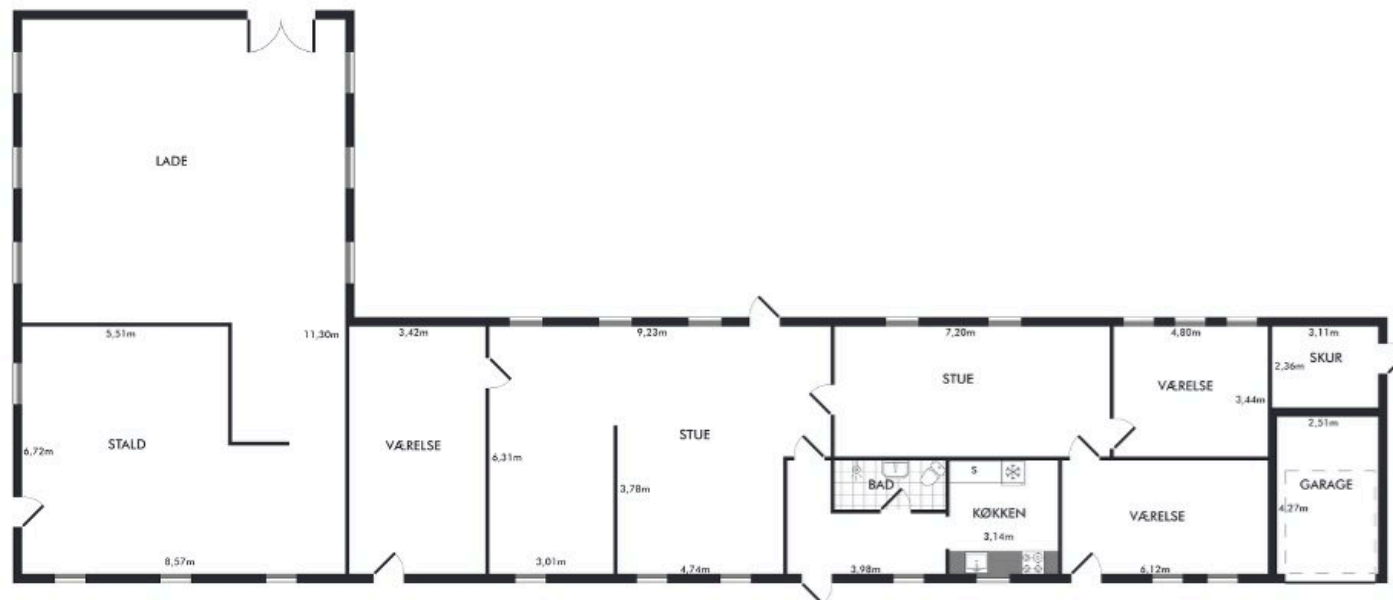
Dato: 24.3.2025



Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:Ejendommen
Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 8i Rubjerg By, Rubjerg
BFE-nr.: 3164346
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 1977Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 777.000,00
Grundværdi: 948.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 621.600,00
Grundlag for grundskyld: 729.600,00* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 66282 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 179 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 179 m²
Andre bygninger: 206 m²
-heraf Maskinhus, garage mv. 17 m²
-heraf Anden bygning til landbrug mv. 61 m²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv. 77 m²
-heraf Maskinhus, garage mv. 51 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**12.3.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. G

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.170,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2023	kr. 15.642,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Husforsikring	kr. 8.800,00	I alt	kr.	2.008.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 108,03			
Genbrugsbidrag	kr. 2.265,00			
Renovation	kr. 0,00			
Skorstensfejning	kr. 582,99			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.568,18			

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: 100.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 11.069 md./ 132.823 år. Netto ekskl. ejerudgift: 8.763 md./ 105.152 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: 24.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Lønstrupvej 296, Nr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 21930001580
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 24.3.2025

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:



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk