



REAL

## Syrenvej 5, 9480 Løkken

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>206</b>   |
| Kontantpris      | <b>2.095.000</b>     | Værelser    | <b>7</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.864</b>         | Grund m2    | <b>1.084</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1977/1988</b>     | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **484-3372**

**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: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026



### Beskrivelse:

?

På Syrenvej 5 finder du et dejligt hjem beliggende for enden af en lukket vej – et trygt og roligt sted med kort afstand til både skole, indkøb og hverdagens fornødenheder.

Villaen er opført på en stor grund, som giver masser af plads til leg, boldspil og hyggelige stunder i det fri.

Boligen er ideel til den store familie med hele fire rummelige værelser – og med mulighed for at indrette endnu flere, hvis behovet opstår. Indretningen er fordelt på to plan, hvilket giver en god og funktionel planløsning med luft og pladsfornemmelse.

De seneste år er huset blevet gennemgribende opdateret med bl.a.:

KVIK køkken fra 2023 – stort, åbent og indrettet med Siemens komfur med integreret emhætte samt øvrige hvidevarer fra Bosch.

KVIK bryggers fra 2023.

Badeværelse fra 2023 med gulvvarme.

Størstedelen af husets vinduer skiftet i 2025 til 3-lags energiruder, der sikrer et behageligt indeklima og lavere energiforbrug.

Nyanlagt overdækket træterrasse fra 2024 med sol fra middag til solnedgang og læ for vinden.

Træterrasse på 1. sal (2025) med aftensol og et flot kig over kvarteret.

I stueplan bydes du velkommen i det store køkken-alrum, som fungerer som husets naturlige samlingspunkt. Det skønne lysindfald og udgangen til terrassen gør rummet ideelt til både hverdagsliv og hyggelige middage.

Til ejendommen hører desuden en rummelig garage samt gode opbevaringsmuligheder. Huset opvarmes med fjernvarme, hvilket sikrer en både økonomisk og driftsvenlig løsning.

Alt i alt en bolig, der fremstår indflytningsklar og moderne – med sjæl, varme og en

### 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: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

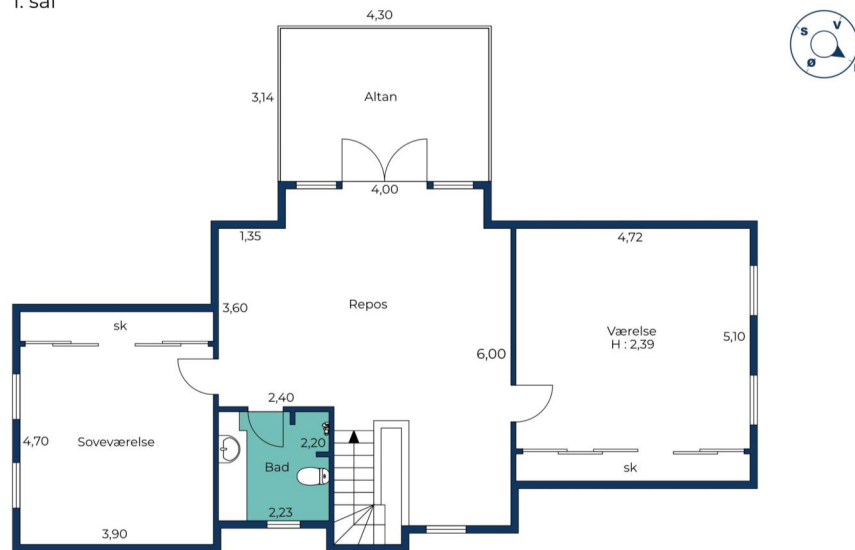


Adresse: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

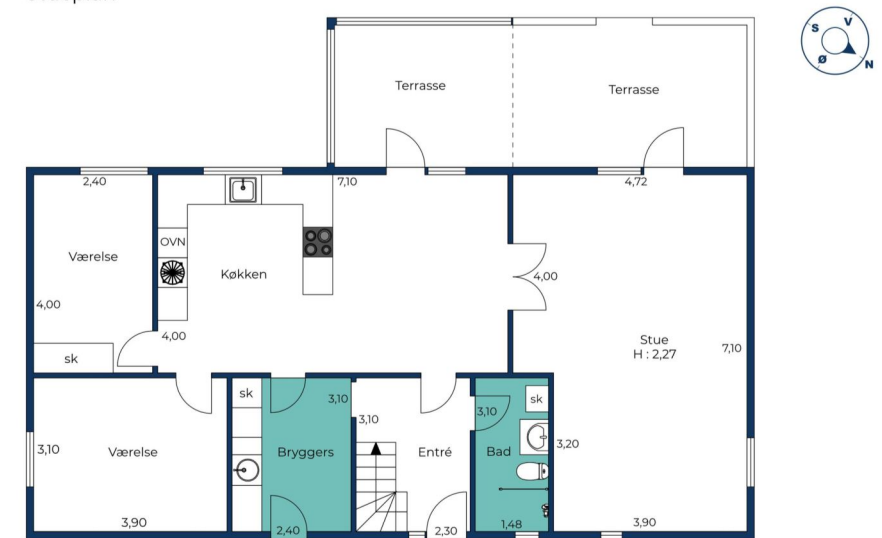
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Hjørring                             |
| Matr.nr.:           | 20 kx Furreby By, Furreby            |
| BFE-nr.:            | 3203105                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1977/1988                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.729.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 391.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.396.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.084 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 206 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 91 m <sup>2</sup>    |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Garage:         | 40 m <sup>2</sup> |

\* 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. 07.02.1984 lbnr. 3417-81 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv  
varmeforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 81\_C\_62

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

**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.: 14.241                      Forbrug: 16,75 mwh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 salgsoptstillingens 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: 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 tilliknytning 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://hvvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

| Ejerudgift 1. år:         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|---------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 7.124  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 2.095.000 |
| Grundskyld                | kr. | 5.663  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 12.450    |
| Husforsikring             | kr. | 6.009  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 14.450    |
| Gebyr rottebekæmpelse     | kr. | 75     | Omkostning til evt. advokat                                                                                                                                                 | kr. | 4.000     |
| Rennovation og Storskrald | kr. | 3.500  | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 2.125.900 |
|                           |     |        | 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     |     | 22.370 |                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.085 md./ 133.014 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.098 md./ 109.179 år v/24,90%  
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 3,5% 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:

17.01.2026

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: Syrenvej 5, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3372  
Ejerudgift/md.: kr. 1.864

Dato: 17.01.2026

**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.