

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026



## Hyggelig familie villa klar til nye udfordringer

Vi er i det skønne Nordjylland tæt på Løkken og Lønstrup. Skøn pudset villa søger ny familie. Ejendommen er beliggende i Sdr. Rubjerg som er en by mellem Hjørring og Løkken og med en mulig afstikker til Lønstrup med det berømte fyr den lokale murer-mester flyttede for et par år siden.

Velankommen til adressen træder du indenfor i den lille entre. Træder du videre ind i huset kommer du først til en lille forstue med en ældre brændeovn, en smuk portal videre ind i den store stue med direkte udsyn til haven. Fra forstuen er der adgang til et pænt køkken i hvide farver og videre udgang til bryggersdelen bagerst i huset som har udgang til haven og adgang til disponibel rum. Fra Brygger nedgang til kælder med teknik.

Fra entreen er der trappe til 1 sal som indeholder soveværelse og 2 børneværelser og et badeværelse.

Ejendommen har brug for nogle skønne ejere som vil sætte præg på ejendommen så den vil skinne som i fordums tid.

Velegnet som Flexbolig eller til udlejning via Dancenter eller AirBnB

### 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.

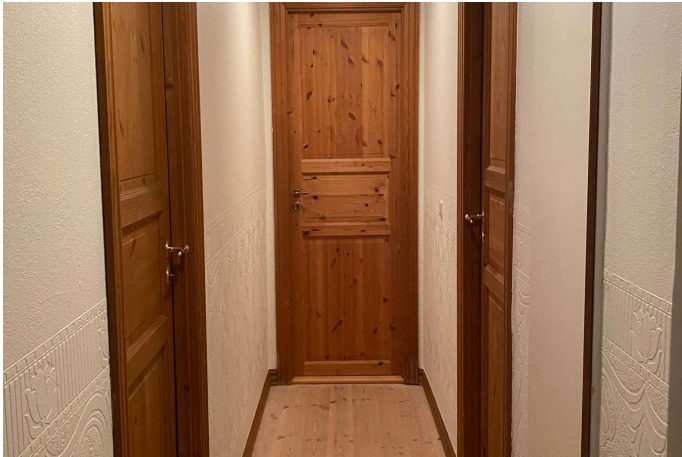
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Flemming Nielsen

Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026



Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026



Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 36k Rubjerg By, Rubjerg  
BFE-nr.: 3164560  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1925

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 509.000  
Grundværdi: 110.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 407.200  
Grundlag for grundskyld: 88.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 643 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 123 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Garage: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 16.04.2026 -  
- Nr. : 16.04.2026 -  
- Nr. 1: 27.04.1936 - Dok om byggelinier mv vedr. 10 D  
- Nr. 2: 26.11.1999 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,

**Planer**

Kommuneplan 915-R01 - Landsbyområde Sdr. Rubjerg/Gølstrup

Tilbehør:

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

Køleskab, komfur, emhætte. Alt uden garanti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Sælgers forsikringspolice afventes. Præmie er dermed også anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnet forbrug i energimærke er af energikonsulent beregnet som følgende:  
Fjernvarme 24.800 kr.  
El til opvarmning 800 kr.  
El til andet 8.300 kr.  
Samlet energiudgift 33.900 kr.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.077	Kontantpris	kr.	348.000
Grundskyld	kr.	1.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
			Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	359.450
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.529			

**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: Løkkensvej 741, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 348.000

Sagsnr.: 2521-312  
Ejerudgift/md.: kr. 294

Dato: 16.04.2026

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:

foreløbige beskatning.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den