



REAL

Kulmulen 15, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	4.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.820	Grund m ²	619
Byggeår	2025	Energimærke	A2020

Sagsnr. **484-3404**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

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: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026



Liebhaverejendom i hjertet af Løkken – nybygget kvalitet med eksklusive detaljer

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: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

Liebhaveejendom i hjertet af Løkken – nybygget kvalitet med eksklusive detaljer

I et attraktivt område i Løkken, med kort afstand til både det brusende Vesterhav og byens hyggelige centrum, finder du denne nyopførte liebhaverejendom, færdiggjort i 2026. Her får du en gennemført bolig, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går op i en højere enhed – og hvor rammerne er skabt til både familieliv, gæstfrihed og afslapning i særklasse.

Boligen byder på en rummelig entré, der elegant leder videre til husets naturlige samlingspunkt – det imponerende køkken-alrum med loft til kip i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier inviterer lyset indenfor og skaber en lys og luftig atmosfære, mens de rene linjer og det stilfulde materialevalg understreger boligens moderne udtryk. Herfra er der direkte udgang til både en østvendt og en vestvendt terrasse, så solen kan nydes fra morgen til aften.

Hovedhuset rummer hele fire gode værelser med indbygget skabsplads samt to elegante badeværelser – det ene med vaskesøjle. Hertil kommer et separat anneks med to værelser og eget badeværelse, hvilket giver ideelle muligheder for gæster, teenageafdeling, liberalt erhverv eller attraktiv udlejning.

Ejendommen udmærker sig desuden ved sit enestående udemiljø. Den store, afskærmede gårdhave/terrasse danner en privat oase med flere hyggelige læ- og solkroge, hvor udelivet kan nydes i fulde drag – uanset vindretning og tidspunkt på dagen. Her er der plads til både afslapning, samvær og lange sommeraftener i rolige omgivelser.

Til ejendommen hører også en stor garage med god plads til både bil og opbevaring.

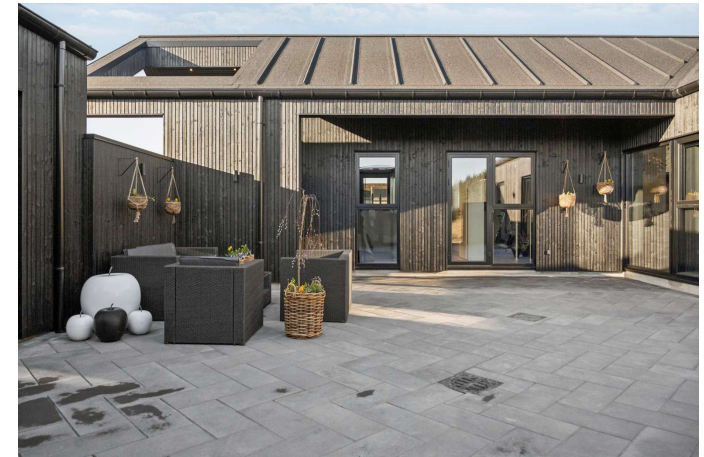
En sjældent udbudt liebhaverejendom i Løkken, hvor beliggenhed, rummelighed og eksklusive kvaliteter smelter sammen og skaber en boligoplevelse ud over det sædvanlige.



Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

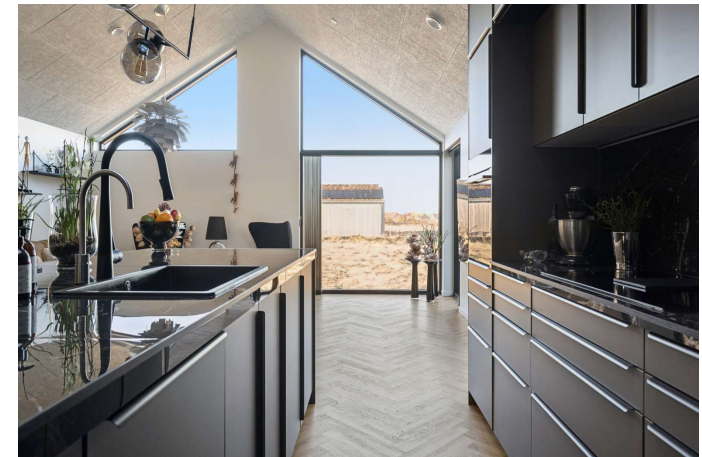
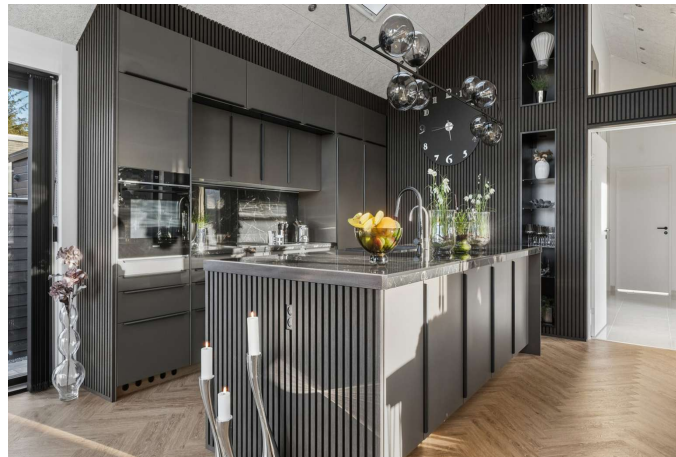




Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026



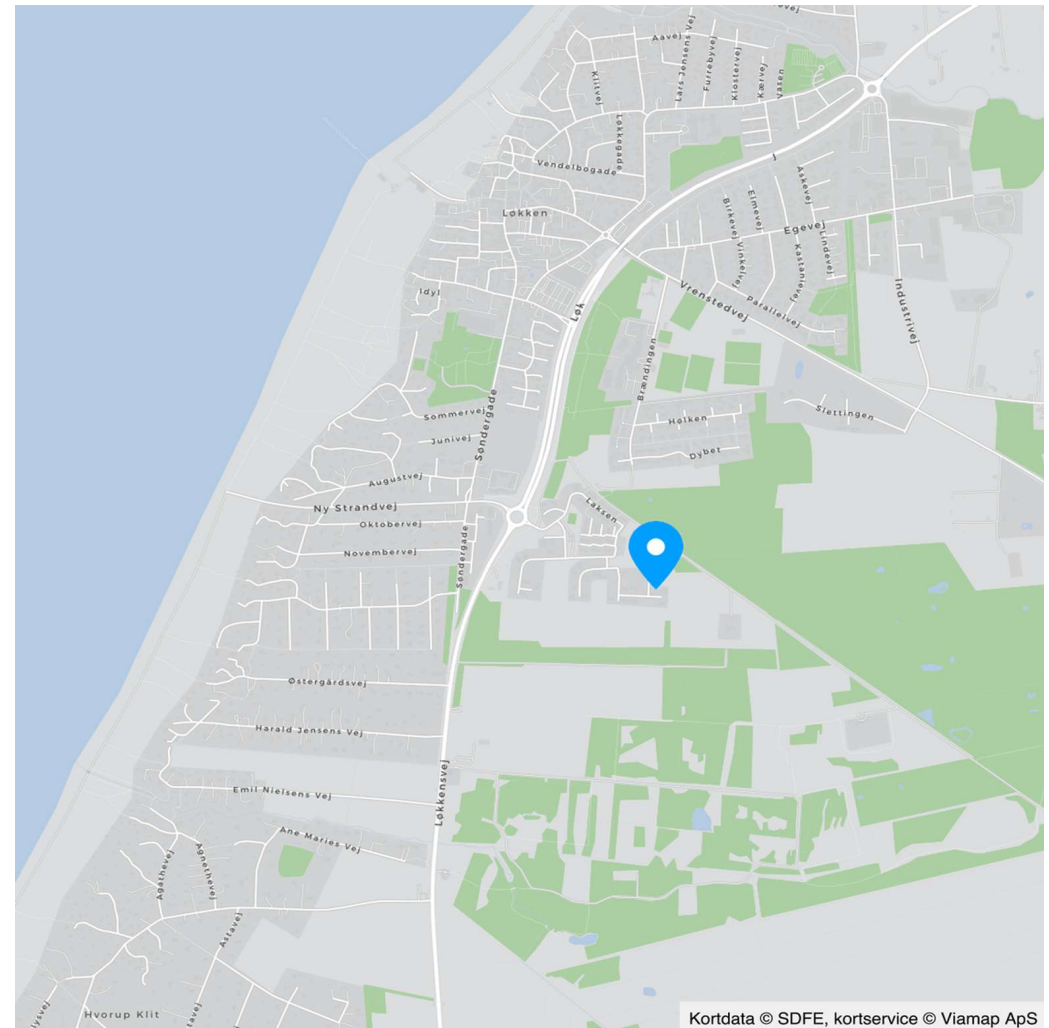
Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 7dm Åsendrup By, Vrensted
BFE-nr.: 100298252
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2025

Arealer**

Grundareal: 619 m²
Boligareal i alt: 177 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 143 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 34 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 35 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 0
Grundværdi: 296.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.516.800
Grundlag for grundskyld: 236.800

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 600-R75 - Boligområde ved Søtungen, Løkken
Lokalplan 600-L15 - Boligområde ved Søtungen, Løkken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

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:

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 og Alm Brand.

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://hjevand.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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020

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



Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.936
Grundskyld	kr.	3.907
Husforsikring *anslået	kr.	4.500
Grundejerforening	kr.	4.000
Nordværk	kr.	3.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.800
I alt	kr.	4.836.450

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 33.843

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.668 md. / 248.020 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kulmulen 15, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 484-3404
Ejerudgift/md.: kr. 2.820

Dato: 09.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.
- Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.