



**REAL**

## Kulmulen 15, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>177</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.820</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>619</b>
Byggeår	<b>2025</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **484-3404**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026



### Liebhaverejendom i hjertet af Løkken – nybygget kvalitet med eksklusive detaljer

I 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.

Boligen byder på en rummelig entré, der leder videre til husets hjerte – et stort og indbydende køkken-alrum med loft til kip i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en let og luftig atmosfære, mens det stilrene interiør understreger den moderne arkitektur. Fra alrummet er der direkte udgang til både en østvendt og en vestvendt terrasse, så solen kan nydes dagen igennem.

Hovedhuset rummer hele fire gode værelser med skabsplads samt to flotte badeværelser – heraf det ene med vaskesøjle. Derudover findes et separat annekset med to værelser og eget badeværelse, hvilket giver oplagte muligheder for gæster, teenageafdeling eller udlejning.

Ejendommen byder desuden på en stor og indbydende gårdhave/terrasse, hvor der er rig mulighed for at indrette flere hyggelige læ- og solkroge. Her skabes et skønt uderum med både privatliv og optimale rammer for afslapning og samvær.

Hertil kommer en stor garage med god plads til både bil og opbevaring.

En sjældent udbudt ejendom i Løkken, hvor beliggenhed, rummelighed og nybygget kvalitet går op i en højere enhed.

### 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. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

---

### **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. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

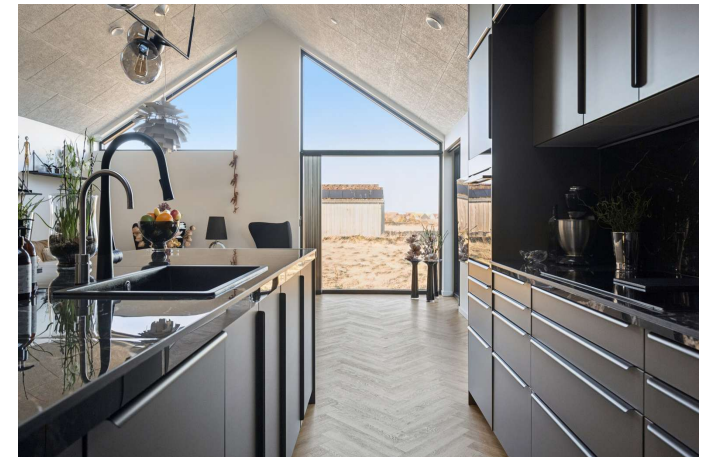
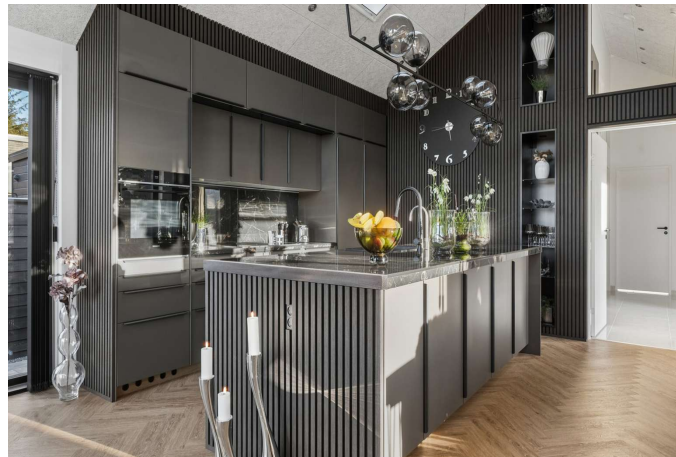




Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

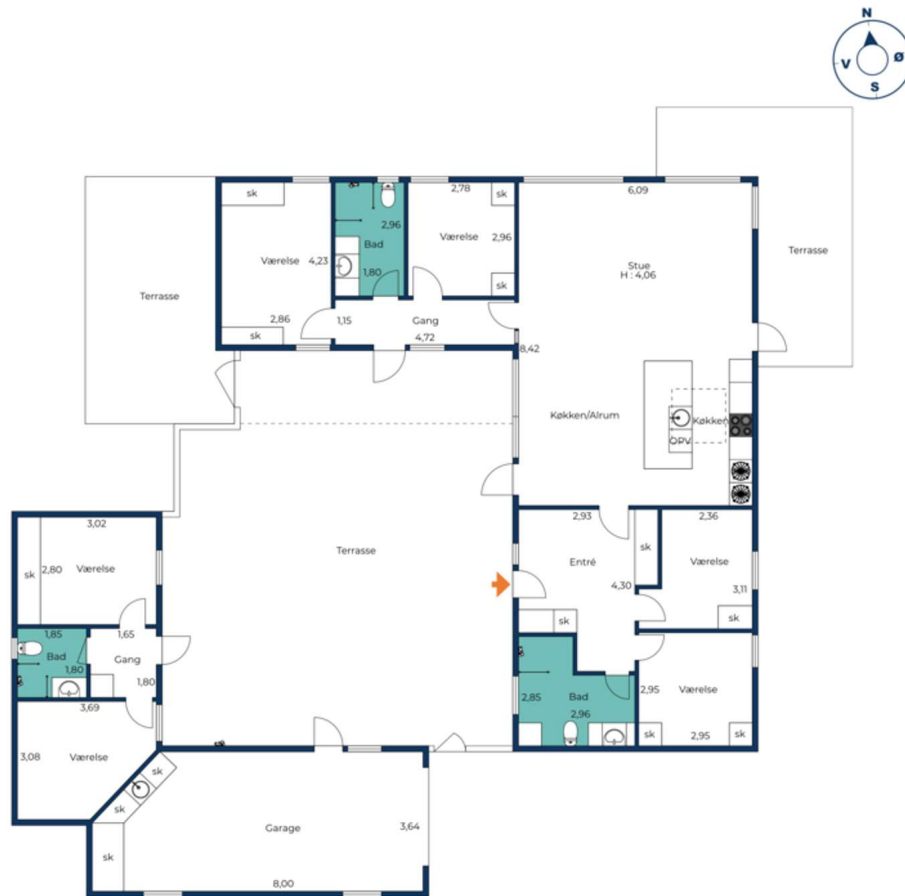
Dato: 20.04.2026



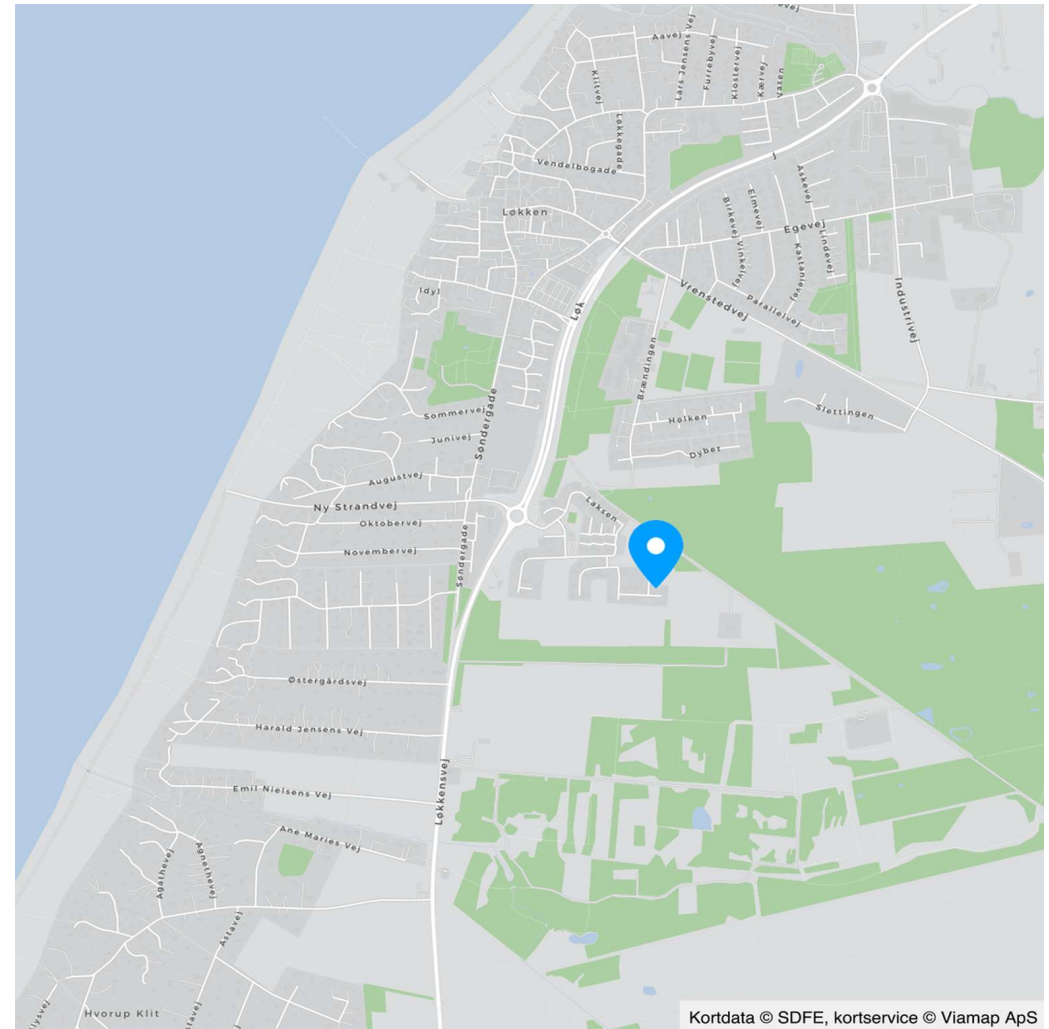
Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 1 fam.  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 7dm Åsendrup By, Vrensted  
BFE-nr.: 100298252  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2025

**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

**Arealer\*\***

Grundareal: 619 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 177 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 143 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 34 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 35 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**

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. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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.

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

Energimærkning: Energimærke A2020





Adresse: Kulmulen 15, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.936	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	3.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring *anslået	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.800
Grundejerforening	kr.	4.000	I alt	kr.	5.540.650
Nordværk	kr.	3.500	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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.857 md. / 358.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.701 md. / 284.408 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 5.495.000

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

Dato: 20.04.2026

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:

Ingen.

### 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 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.

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

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