

Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.235**	Grund m^2	**950**
Byggeår/ombygget	**1974/1988**		

Sagsnr. **484-3742**

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

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
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: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026



Skønt sommerhus i Nr. Lyngby – tæt på Vesterhavet

I hyggelige Nr. Lyngby ligger dette indbydende sommerhus med kort afstand til Vesterhavet og den skønne natur langs Vestkysten. Samtidig er der kun en kort køre- eller cykeltur til Løkken centrum med butikker, caféer, restauranter og hyggeligt byliv.

Husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og skaber en dejlig forbindelse mellem inde- og udelivet. I opholdsrummet sørger både brændeovn og varmepumpe for varme og hygge på de køligere dage. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor solen og feriedagene kan nydes.

Sommerhuset rummer tre gode værelser med fin plads til både familie og overnattende gæster. Hertil kommer to badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med spa, mens det andet byder på praktiske vaskefaciliteter med både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover findes en sauna, som giver mulighed for ekstra afslapning efter en frisk tur ved Vesterhavet.

Udendørs venter flere hyggelige terrasser omkring huset, så der er gode muligheder for at finde både sol og læ i løbet af dagen. Grunden er nem og overskuelig, så tiden kan bruges på ferie frem for vedligeholdelse, og til huset hører desuden et praktisk skur med god plads til opbevaring.

Et dejligt og velindrettet sommerhus med gode faciliteter, skønne udearealer og en attraktiv beliggenhed tæt på både Vesterhavet og Løkken.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026



Stue



Spisekøkken



Spisekøkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

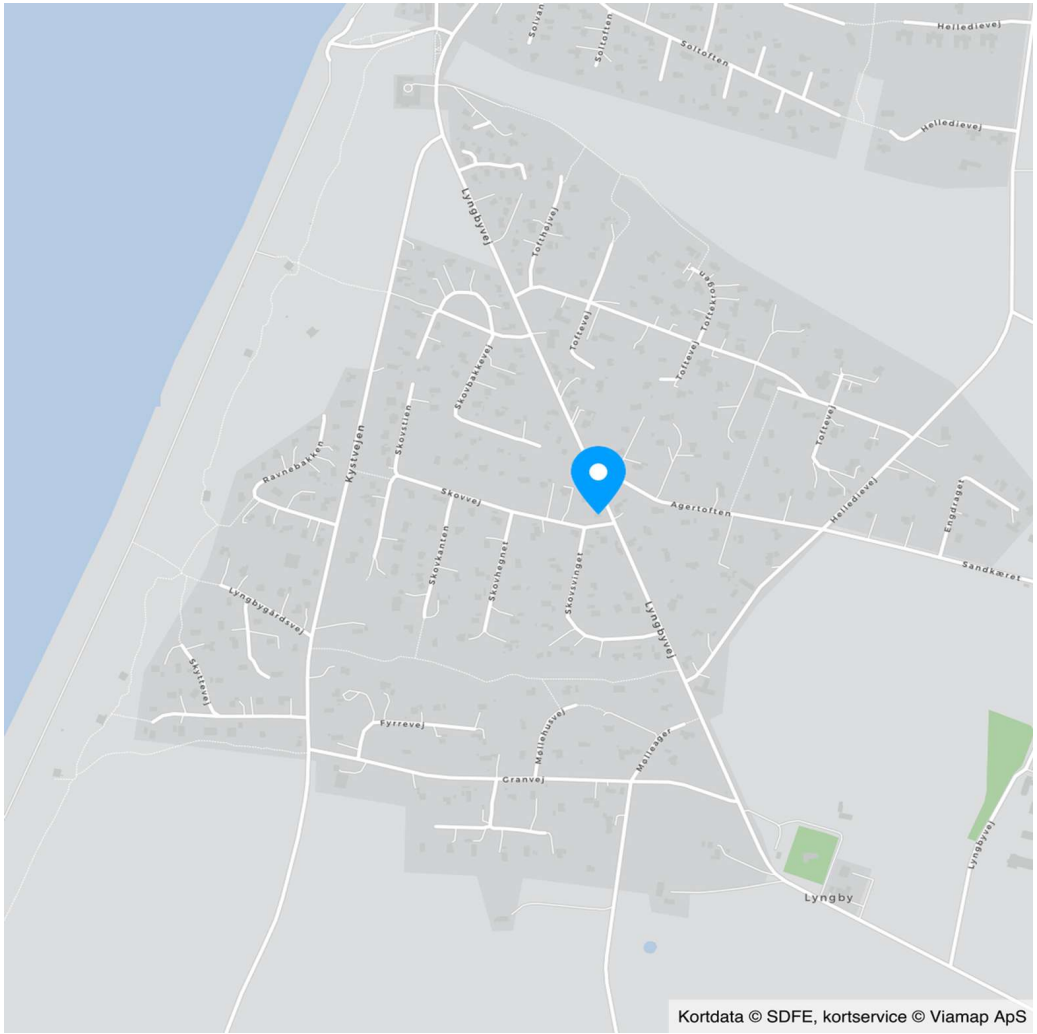
Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2r Lyngby By, Lyngby
BFE-nr.:	3206426
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	796.000
Grundværdi:	193.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	636.800
Grundlag for grundskyld:	154.400

Arealer**

Grundareal:	950 m^2
Boligareal i alt:	84 m^2

Øvrige arealer:

** 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
- Nr. 1: 19.07.1966 - Dok om færdselsret mv

Planer
Kommuneplan 900-R43 - Sommerhusområde ved Kystvejen, Nr. Lyngby
Lokalplan 4.7.0.0 KYSTEN - For sommerhusområderne i Løkken - Vrå

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

Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 484-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.248
Grundskyld	kr.	2.548
Husforsikring	kr.	4.312
Affald - Nordværk *anslået	kr.	3.000
Ejendomsbidrag inkl. grundejerforening og skorstenfejer	kr.	1.715
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.823

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
I alt	kr.	1.713.950

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) mv.

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.130 md. / 121.554 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.879 md. / 94.546 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Skovvej 2, Lyngby, 9480 Løkken Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 484-3742 Ejerudgift/md.: kr. 1.235	Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 482.000 Nr. 3: hovedstol kr. 250.000 Nr. 4: hovedstol kr. 66.000 Nr. 5: hovedstol kr. 86.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Nr Lyngby grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.