



**REAL**

## Helledievevej 139, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.092</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.044</b>
Byggeår	<b>2009</b>		

Sagsnr. **484-3421**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/løkken](http://www.realmaeglerne.dk/løkken)

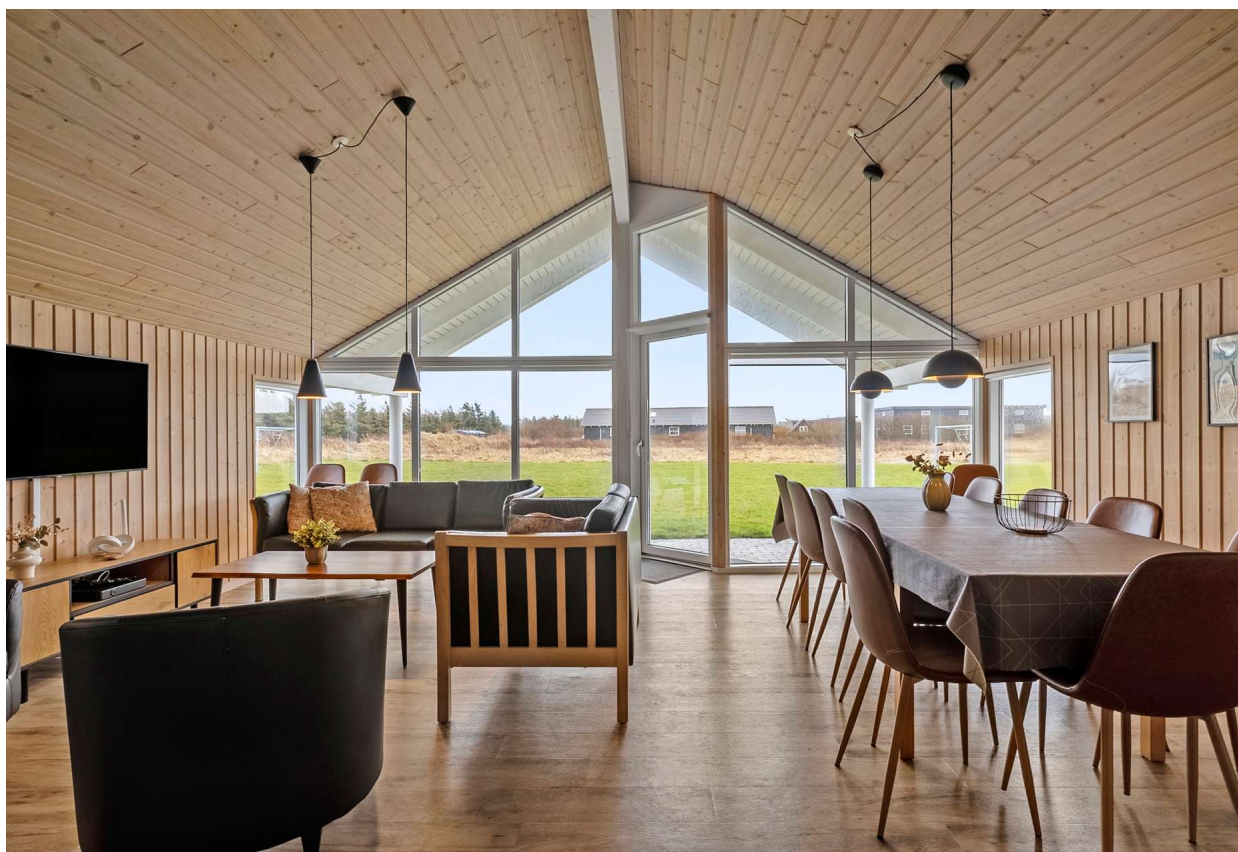
## Salgsopstilling

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: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026



### Attraktivt aktivitetssommerhus i Nr. Lyngby – tæt på Vesterhavet

Dette rummelige sommerhus er beliggende i Nr. Lyngby med under 1 km til det brusende Vesterhav og en kort køretur til Løkken centrum. Her får du en ejendom, der er ideel til både eget brug og udlejning.

Huset byder på et stort og lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor loft til kip og store vinduespartier skaber en fantastisk rumfornemmelse og et skønt lysindfald. Det lyse køkken fremstår funktionelt og indbydende.

Sommerhuset rummer hele fem gode værelser med skabspads samt en hems med mulighed for ekstra sovepladser. Derudover findes to badeværelser, hvoraf det ene ligger i forbindelse poolafdelingen med tilhørende spa og sauna.

Et stort aktiv er aktivitetsrummet, som byder på blandt andet poolbord og bordfodbold – perfekt til underholdning for både børn og voksne.

Udendørs byder den store grund på god plads til leg og udeliv, og her findes både en stor sydvendt terrasse med direkte udgang fra opholdsrummet samt et overdækket terrasseområde, hvor de lange sommeraftener kan nydes i læ og komfort.

Sommerhuset blev i 2025 udlejet for kr. 325.000 + forbrug.

### 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: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026



Køkken



Stue



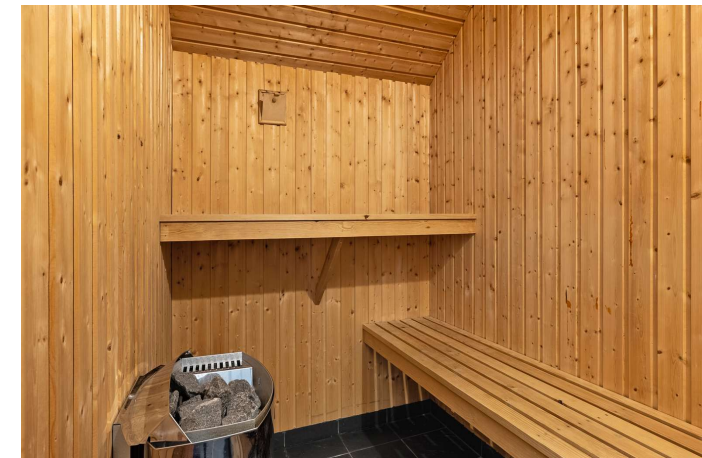
Ejendommen



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



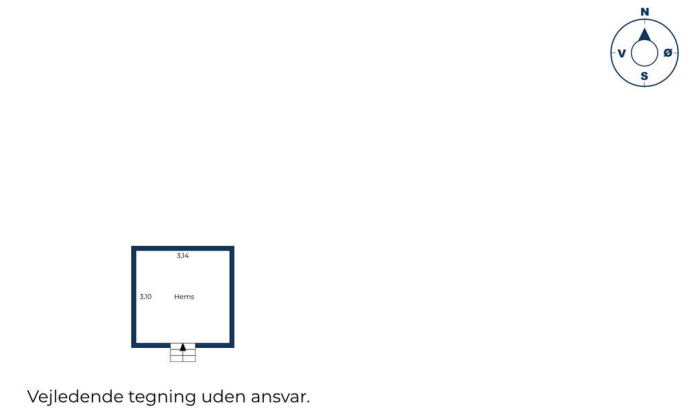
Adresse: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

**REAL**





Adresse: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 2dt Lyngby By, Lyngby  
BFE-nr.: 10142715  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 2.341.000  
Grundværdi: 302.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.872.800  
Grundlag for grundskyld: 241.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.044 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 13 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. 1: 22.10.1863 - Overdragelsesforretning ang. Lyngby Klit  
- Nr. 2: 29.11.2007 - Dok om vandledninger mv vedr 2-bq

**Planer**

Kommuneplan 900-R56 - Sommerhusområde ved Helledievej, Nr Lyngby  
Lokalplan 3.7.10.0 NØRRE LYNGBY - For et sommerhusområde i Nr. Lyngby

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: personlige genstande.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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 vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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.



Adresse: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.551	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	3.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Ejendomsbidrag herunder grundejerforening	kr.	2.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.400
Nordværk *anslået	kr.	4.388	I alt	kr.	3.828.050
Husforsikring	kr.	4.502			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.100

**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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.159 md. / 253.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.739 md. / 200.864 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: 25.03.2026

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: Helledievej 139, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 484-3421  
Ejerudgift/md.: kr. 2.092

Dato: 08.04.2026

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:

# 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.