

REAL



## Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.366</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.250</b>
Byggeår/ombygget	<b>1967/1984</b>		

Sagsnr. **484-3442**

**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: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026



### Hyggeligt sommerhus i naturskønne Nr. Lyngby

Drømmer du om ferie tæt på Vesterhavet med udsigt til havet og lyden af bølger i baggrunden, så er Delfinvej 9 i Nr. Lyngby et oplagt valg. Her får du et charmerende sommerhus med fokus på hygge, samvær og afslapning – perfekt til både familier og dem, der søger ro i naturskønne omgivelser.

Sommerhuset byder på en lys og indbydende atmosfære med et åbent opholdsrum, hvor stue og køkken smelter naturligt sammen. De store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald, mens brændeovnen skaber varme og hyggelig feriestemning på kølige dage. Her er god plads til både afslapning i sofaen og hyggelige middage omkring spisebordet.

Udendørs venter flere skønne terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen lang. Den sydvendte terrasse byder på udsigt til Vesterhavet og danner de perfekte rammer om både morgenkaffen og lange sommeraftener under åben himmel. Grunden indbyder samtidig til leg og afslapning for hele familien.

Beliggenheden i Nr. Lyngby er attraktiv med kort afstand til stranden og den imponerende vestjyske natur. Herfra er der desuden nem adgang til Løkken med hyggelige caféer, butikker og restauranter samt populære oplevelser som Rubjerg Knude Fyr. Et skønt sommerhus i et eftertragtet ferieområde tæt på både hav, natur og byliv.

### 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: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

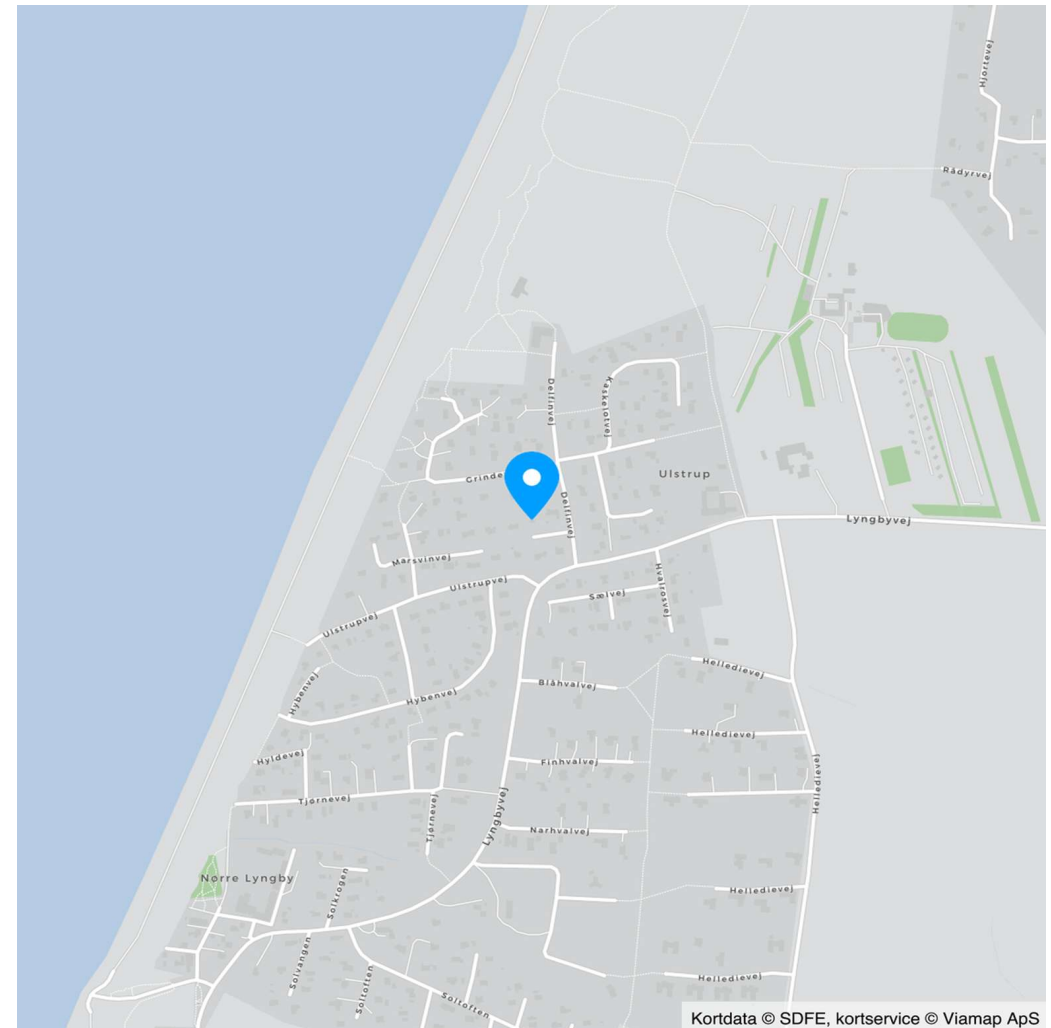
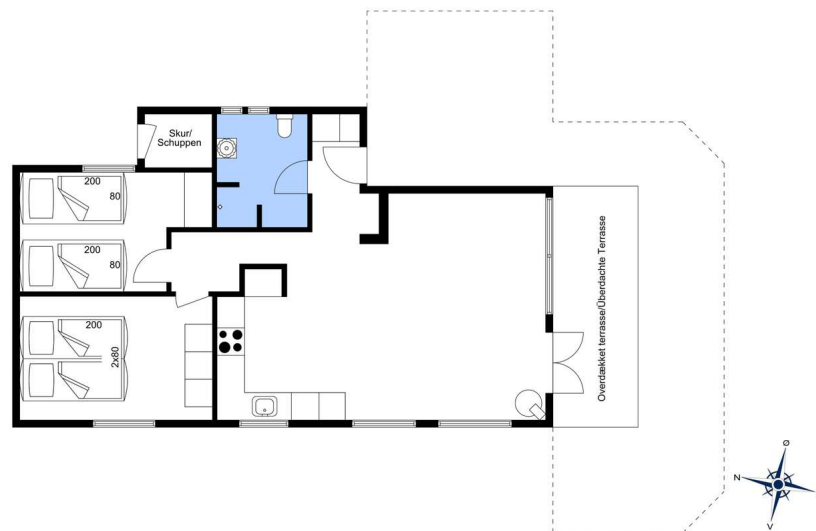
Dato: 24.06.2026



Adresse: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026



Adresse: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 1t Ulstrup By, Rubjerg  
BFE-nr.: 3164759  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1967/1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 908.000  
Grundværdi: 272.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 726.400  
Grundlag for grundskyld: 217.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.250 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 72 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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 900-R42 - Sommerhusområde ved Ulstrupvej og Lyngbyvej, 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):

Komfur, Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte, Vaskemaskine

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: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.705	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.590	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Husforsikring anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Affald - Nordværk	kr.	3.392	I alt	kr.	1.915.150
Ejendomsbidrag inkl. grundejerforening	kr.	1.710			

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. 16.397

**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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.543 md. / 126.514 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.339 md. / 100.066 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: Delfinvej 9, Lyngby, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 484-3442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 24.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 579.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 247.198

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

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

# 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.