



**REAL**

## Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>109</b>   |
| Kontantpris | <b>845.000</b>       | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.387</b>         | Grund m2    | <b>6.088</b> |
| Byggear     | <b>1851</b>          | Energimærke | <b>E</b>     |

Sagsnr. **484-3204**

**RealMæglerne Løkken A/S**

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

Adresse: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025



### Beskrivelse:

For enden af en stille vej, helt ugenert og omkranset af åbne vidder, finder du denne skønne villa/landejendom, som byder på både fredelige omgivelser og kort afstand til vandet. Her får du muligheden for at bo midt i naturen, uden at gå på kompromis med hverken komfort eller funktionalitet.

Boligen er velindrettet med et dejligt, lyst køkken-alrum med multiform køkken fra 2008, der udgør hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til både madlavning og hyggestunder, og direkte udgang til den skønne have gør det let at forlænge opholdet udendørs i de varme måneder.

Huset rummer tre fine værelser, som kan anvendes efter behov – hvad end du drømmer om børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er i fornuftig stand og rummer alt det nødvendige i en praktisk indretning.

Til ejendommen hører desuden en stor lade med mange anvendelsesmuligheder – oplagt til opbevaring, værksted, hobbyrum eller måske noget helt fjerde.

Vinduer, de fordøre og terrassedøre (3 lags) fra 2021 og varmen reguleres let med de nystalleret termostater/rumsensorer som er placeret i det store soveværelse og køkken/alrummet. I resten af huset er radiatorer.

Denne bolig skal opleves – her får du en sjælden kombination af ro, rummelighed og naturskøn beliggenhed nær Vesterhavet. Perfekt til dig, der søger livet udenfor byen, hvor udsigten er grøn, og stilheden er en del af hverdagen.

### 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: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025





Adresse: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                          |
| Kommune:            | Hjørring                                                          |
| Matr.nr.:           | 2 h Lyngby Torp By, Lyngby                                        |
| BFE-nr.:            | 3206379                                                           |
| Zonestatus:         | Landzone                                                          |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                                        |
| Vej:                | Fælles/privat                                                     |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                                  |
| Opført/ombygget år: | 1851                                                              |

**Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 6.088 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej       | 460 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt: | 109 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Udhus:            | 59 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.01.1932 lbnr. 4809-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81\_C\_92  
Nr. 1 lyst d. 15.01.1932 lbnr. 4809-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81\_C\_92  
Nr. 1 lyst d. 15.01.1932 lbnr. 4809-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81\_C\_92

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020        |
| Ejendomsværdi:               | 700.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 85.300 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 508.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

#### 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.

#### 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://hjbvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

#### **Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)



Adresse: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |         |
|-----------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 2.591  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 845.000 |
| Grundskyld            | kr. | 4.488  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 7.400   |
| Husforsikring         | kr. | 5.872  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 6.950   |
| Renovation            | kr. | 2.811  | Omkostning til evt. advokat                                                                                                                                                 | kr. | 4.000   |
| Grundejerforening     | kr. | 800    | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 863.350 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 87     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 16.649 |                                                                                                                                                                             |     |         |

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.497 md./ 53.961 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.605 md./ 43.256 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.10.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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: Lyngbyvej 122, Lyngbytorp, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 484-3204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.387

Dato: 14.10.2025

**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.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# 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.