

REAL



Helledievevej 81, Lyngby, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	189
Kontant	3.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.868	Grund m ²	1.932
Byggeår	2009		

Sagsnr. **484-3318**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / 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 81, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026



Stort sommerhus med pool, spa og plads til hele familien - Udlejer for ca. 350.000 om året til husejer

Drømmer du om et sommerhus, der kombinerer luksus, komfort og en attraktiv beliggenhed tæt på Vesterhavet og Løkkens stemningsfulde byliv? På Helledievej 81 finder du dette særdeles indbydende sommerhus, der danner den perfekte ramme om ferier, weekender og afslapning året rundt. Sommerhuset havde en lejeindtægt på ca. 350.000 kr. til husejer + forbrug i 2025.

Sommerhuset er beliggende i et populært område med kort afstand til både strand, klitter og byens hyggelige caféer, restauranter og specialbutikker. Her får du det bedste fra to verdener – ro og natur kombineret med nem adgang til byliv og aktiviteter.

Boligen byder på et stort og rummeligt opholdsrum med et skønt lysindfald, hvor der er god plads til samvær og fælles hyggestunder. Indretningen er gennemtænkt og funktionel med mulighed for op til hele 14 overnattende gæster, hvilket gør huset ideelt til den store familie, flere generationer eller som attraktiv udlejningsejendom.

Sommerhusets poolafdeling indbyder til velvære og afslapning med både pool, spa og sauna – perfekt uanset årstid. Derudover byder huset på et stort aktivitetsrum, hvor både børn og voksne kan samles til leg, spil og underholdning.

Huset rummer desuden to badeværelser, som sikrer en praktisk og komfortabel hverdag – også når huset er fyldt med gæster.

Udendørs venter gode terrassearealer og en dejlig grund, hvor ferielivet kan nydes i fulde drag – fra morgenkaffen i solen til hyggelige grillaftener efter en dag ved stranden.

Helledievej 81 er et sommerhus i særklasse, der henvender sig til dig, som ønsker masser af plads, attraktive faciliteter og en eftertragtet beliggenhed i Løkken – hvad enten det er til eget brug, investering eller en kombination af begge dele.

Kontakt os hos RealMæglerne Løkken for yderligere information eller en fremvisning.

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 81, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026



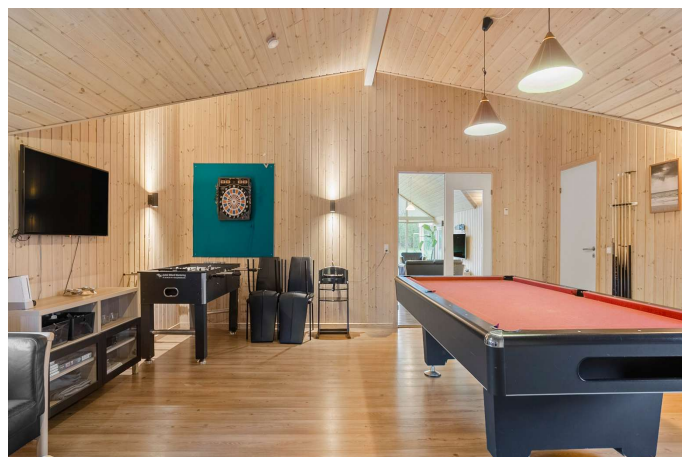
Køkken



Spisestue



Spisestue



Værelse



Område



Soveværelse



Adresse: Helledievej 81, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	2ev Lyngby By, Lyngby
BFE-nr.:	10142743
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.218.000
Grundværdi:	294.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.774.400
Grundlag for grundskyld:	235.200

Arealer*

Grundareal:	1.932 m ²
Boligareal i alt:	189 m ²
Øvrige arealer:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.10.1863 - Overdragelsesforretning ang. Lyngby Klit
- Nr. 2: 23.12.1999 - Dok om rørledning mv vedr 2-bq
- Nr. 3: 27.06.2003 - Dok om vandforsyning mv vedr 2-bq
- Nr. 4: 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 X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helledievej 81, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.



Adresse: Helledievej 81, Lyngby, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
 Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.049	Kontantpris	kr. 3.745.000
Grundskyld	kr.	3.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 24.350
Grundejerforening	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.749
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr. 3.780.099
Skorstensfejer Lars Christensen & Søn tlf 9890 2422	kr.	634	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.	
Storskrald og rennovation	kr.	3.135		
Husforsikring	kr.	4.587		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.412		

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 20.299 md. / 243.585 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.220 md. / 194.639 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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 81, Lyngby, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 484-3318
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 10.02.2026

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.

REAL

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 & Blokhush 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, Blokhush 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 & Blokhush 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 & Blokhush by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.