

REAL



Marehalmen 4, 9480 Løkken

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 103 |
| Kontant | 3.575.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 2.482 | Grund m ² | 270 |
| Byggeår | 2025 | Energimærke | A2015 |

Sagsnr. **484-3452**

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: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026



Eksklusivt nybygget sommerhus i hjertet af Løkken – mellem byliv og Vesterhav

Drømmer du om et sommerhus, hvor kvalitet, beliggenhed og ferieidyl går op i en højere enhed? Så byder dette nyopførte sommerhus fra 2025 velkommen til en helt særlig ferieoplevelse – perfekt placeret i det attraktive område mellem Løkken centrum og den brede, hvide sandstrand ved Vesterhavet.

Her får I en moderne og stilfuld feriebolig, hvor alt er gennemtænkt ned til mindste detalje. Sommerhuset emmer af kvalitet, komfort og afslappet luksus, og med både strand, butikker, caféer og byliv inden for kort gåafstand, får I de optimale rammer for ferier året rundt. Når først bilen er parkeret i carporten ved ankomst, er der ingen grund til at starte den igen før ferien er slut.

Boligen rummer 105 velindrettede kvadratmeter med plads til hele familien. De lyse opholdsrum og den moderne indretning skaber en indbydende atmosfære, hvor man straks føler sig hjemme. Husets hjerte er det flotte køkken-alrum, som er udstyret med alt i moderne faciliteter – herunder induktionskogeplader, varmluftovn, mikrobølgeovn, Airfryer og opvaskemaskine – perfekt til både hverdagsmåltider og lange feriemiddage.

Sommerhuset tilbyder sovepladser til op til 7 personer fordelt på tre gode soveværelser med dobbeltsenge samt en hyggelig alkove i stuen, som uden tvivl bliver et populært fristed for både børn og voksne.

Der er fokus på komfort året rundt med fjernvarme og gulvvarme i hele huset, ligesom både vaskemaskine og tørretumbler gør opholdet ekstra bekvemt. Boligen indeholder et lækkert badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt et ekstra gæstetoilet.

Udendørs fortsætter ferieoplevelsen på den lukkede terrasse, hvor livet kan nydes i private omgivelser. Her finder I også et skønt udekøkken og grill – oplagt til lange sommeraftener under åben himmel. Den charmerende klit-

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: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

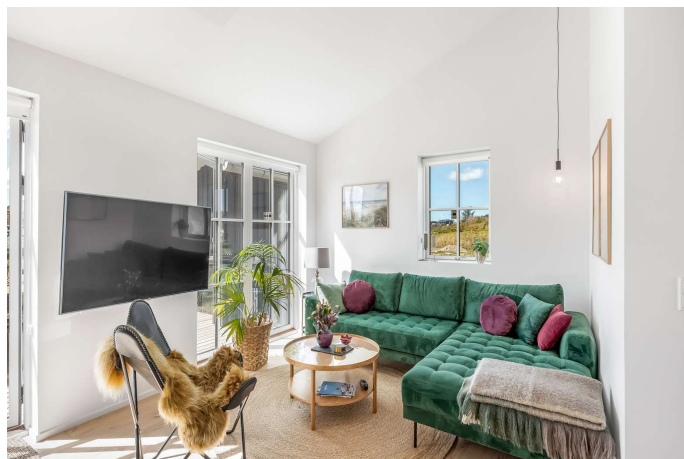




Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

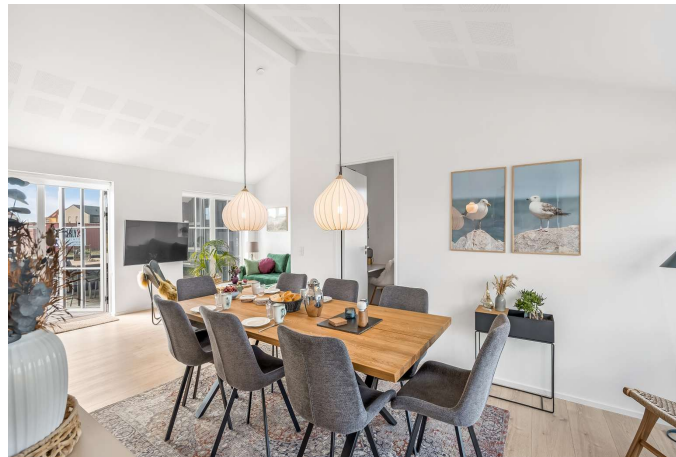
Dato: 25.06.2026



Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026





Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

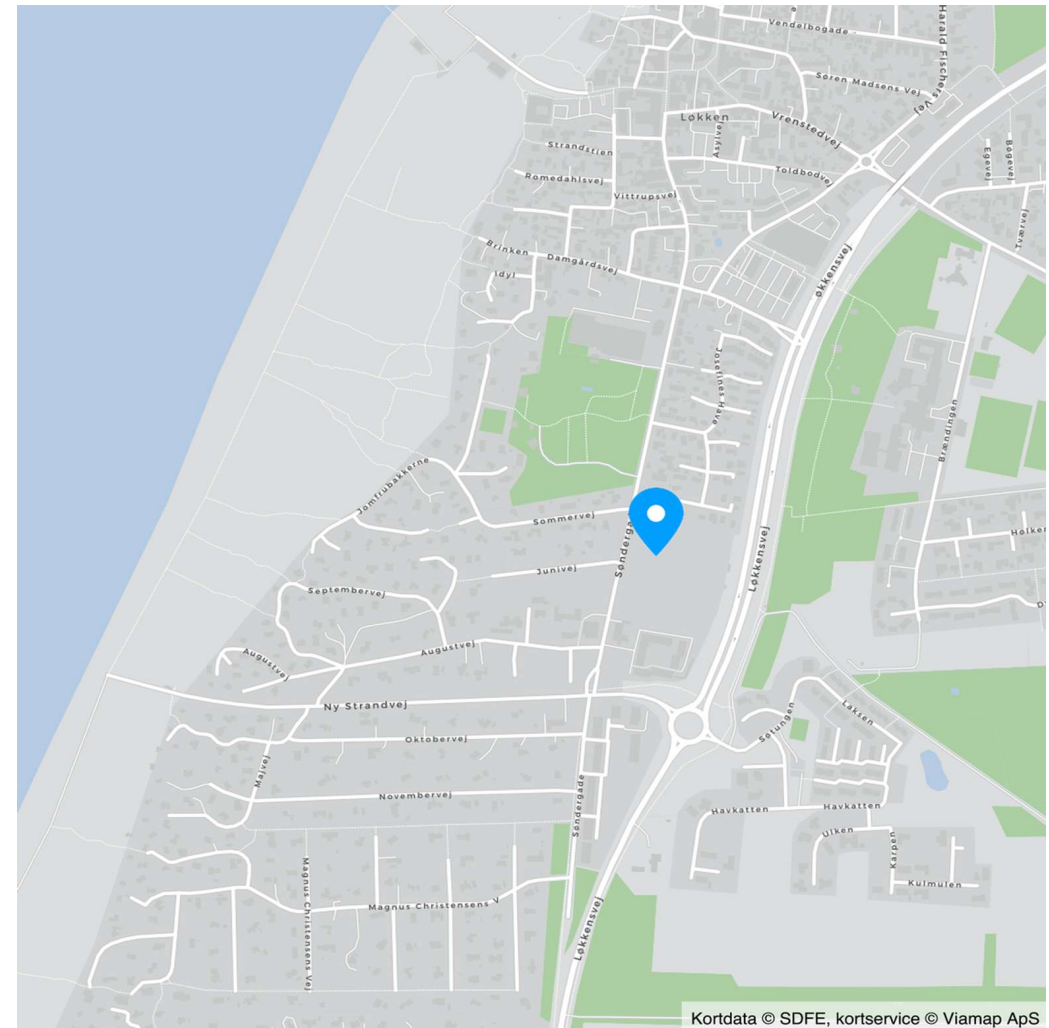
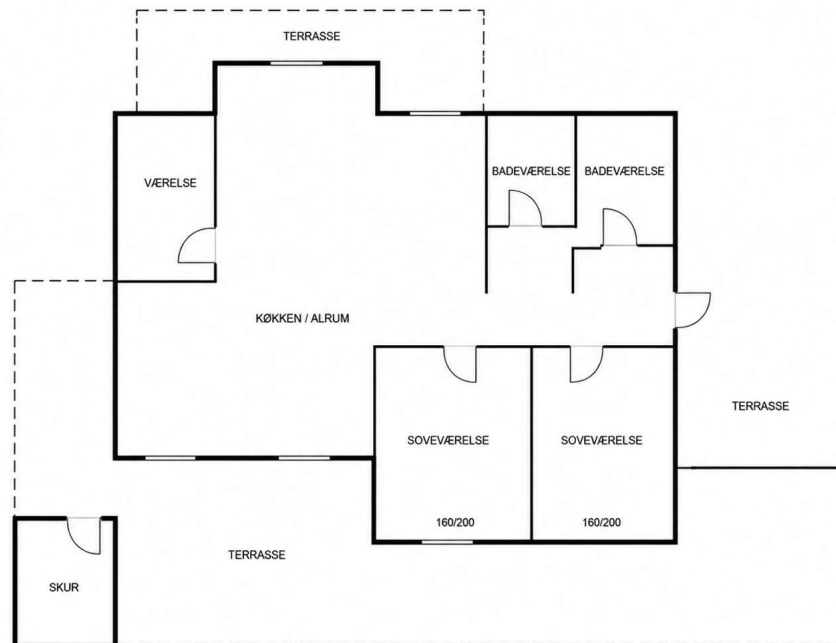




Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 6hø Åsendrup By, Vrensted
BFE-nr.: 100585673
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 0
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.860.000
Grundlag for grundskyld: 344.000

Arealer**

Grundareal: 270 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 m²
Udhus: 7 m²

** 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: 13.04.1965 - Dok om adgangsbe grænsning mv
- Nr. 2: 30.01.1975 - Dok om adgangsbe grænsning mv
- Nr. 3: 21.10.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 8DS
- Nr. 4: 18.08.2023 - Deklaration om oversigtsareal iht. godkendt vejprojekt for byggemodningen af Klithusene

Planer

Kommuneplan 600-R13 - Blandet bolig og erhverv mellem Søndergade og Løkkensvej, Løkken
Lokalplan 4.3.0.0 LØKKEN - For byområdet vest for omfartsvejen i Løkken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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: Energimærke A2015



Adresse: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 14.586 | Kontantpris | kr. | 3.575.000 |
| Grundskyld | kr. | 5.676 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 23.350 |
| Grundejerforening | kr. | 2.000 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.800 |
| Husforsikring | kr. | 3.736 | I alt | kr. | 3.606.150 |
| Affald - Nordværk | kr. | 3.792 | 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. | 29.790 | | | |

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.428 md. / 233.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.421 md. / 185.057 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: Marehalmen 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.575.000

Sagsnr.: 484-3452
Ejerudgift/md.: kr. 2.482

Dato: 25.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.358.000

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 & 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.