

REAL



## Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>545.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.046</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.984</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **484-3379**

**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: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026



### **Bådstedhedevej 30 – særdeles velholdt bolig på stor, ugenert grund**

På en rolig vej finder du dette velholdte og indbydende hus, som ligger særdeles ugeneret på en stor grund med god plads omkring sig.

Boligen er velindrettet og rummer hele fire værelser, et stort badeværelse med badekar samt et ekstra gæstetoilet – ideelt til børnefamilien eller dig, der ønsker god plads til både familie og gæster. Husets hjerte er det lyse og venlige køkken, som ligger i praktisk forbindelse med et funktionelt bryggers.

Den rummelige stue indbyder til hygge og samvær, og herfra er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse mod sydvest – perfekt til at nyde solrige eftermiddage og lange sommeraftener.

Til ejendommen hører en carport samt flere gode udhuse/skure, som giver rig mulighed for opbevaring.

Alt i alt et virkelig fint hus med en skøn beliggenhed – en bolig, der skal opleves!

Der er helt nye kloak og vandledning ind til huset i 2014

### 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: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

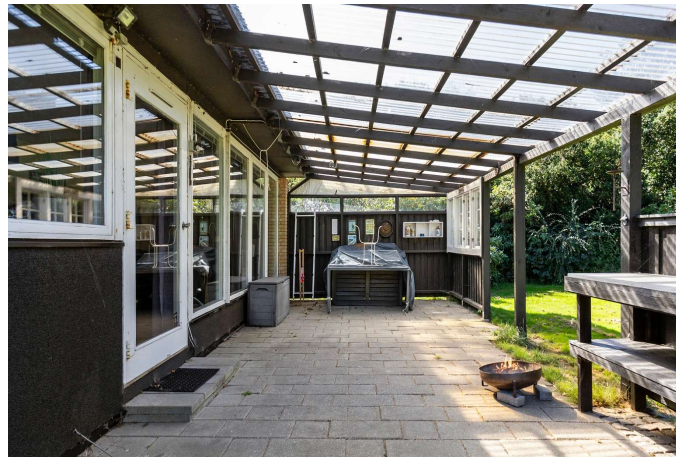
Dato: 30.04.2026



Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026



Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026





Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026





Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	75c Vrensted By, Vrensted
BFE-nr.:	3219176
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	495.000
Grundværdi:	256.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	396.000
Grundlag for grundskyld:	204.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.984 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	124 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	18 m <sup>2</sup>
Carport:	30 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: 02.06.1989 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 23A

**Planer**

Kommuneplan 909-R01 - Blandet byområde, Vrensted  
Lokalplan 5.0.0.0 VRENSTED - For det samlede byområde i Vrensted

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: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

#### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.020	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	3.379	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	550.150
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	79			
Husforsikring	kr.	2.962			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.554			

**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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.022 md. / 36.266 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.397 md. / 28.768 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: 08.04.2026

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: Bådstedhedevej 30, Vrensted, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 484-3379  
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.