



REAL

Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	59
Kontantpris	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.998	Grund m2	16.581
Byggeår	1999		

Sagsnr. **484-3347**

RealMæglerne Løkken A/S

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

Adresse: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

På naturskønne Østergårdsvej 52 finder du dette dejlige og særdeles velholdte sommerhus fra 1999 – et sted, hvor roen sænker sig, og hvor du mærker feriestemningen fra første øjeblik. Huset ligger næsten i første klittrække og blot få minutters gang fra Vesterhavets brusende bølger – et sandt fristed for dig, der søger nærhed til naturen og havet.

Huset rummer 59 veludnyttede kvadratmeter med en varm og indbydende atmosfære. Her er to gode værelser, et rummeligt badeværelse samt et dejligt opholdsrum, hvor køkken og stue smelter sammen i en åben og lys planløsning – perfekt til både afslapning og samvær.

En af husets helt særlige kvaliteter er den overdækkede terrasse, hvor et speciallavet sejl giver en udestue-fornemmelse og forlænger udesæsonen markant. Her kan du nyde både morgenkaffen og de lune sommeraftener, uanset vejret. Dertil kommer flere skønne terrassearealer omkring huset – ideelle til solbadning, grill og hygge under åben himmel.

Ejendommen er en del af et velfungerende fællesskab, hvor grunden ejes i forening. Den årlige leje dækker det, der svarer til ejendomsskatten, hvilket gør det enkelt og overskueligt at eje et sommerhus i dette attraktive område.

Dette er ikke bare et sommerhus – det er et sted, hvor livet leves i et roligere tempo, tæt på hav, klitter og vestkystens særlige stemning. Et hus med sjæl og charme, der ganske enkelt skal opleves.

Ejendommen er en del af et velfungerende fællesskab, hvor grunden ejes i forening.

Den årlige leje dækker det, der svarer til ejendomsskatten,

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: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025





Adresse: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus på fremmed grund
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4 o Åsendrup By, Vrensted
BEF-nr.:	3218044
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1999

Arealer

Grundareal udgør:	16.581 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1948 lbnr. 1983-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81_AB_556
Nr. 2 lyst d. 11.05.1962 lbnr. 1998-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ret til at hente vand
Nr. 3 lyst d. 10.03.1971 lbnr. 1725-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_AB_559
Nr. 4 lyst d. 02.06.1971 lbnr. 4065-81 Tillægstekst Dok om fredning KORREKT AKT 81_AB_476 Filnavn: 81_Q_686
Nr. 5 lyst d. 22.02.1996 lbnr. 7708-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt Filnavn: 81_AB_476
Nr. 6 lyst d. 18.08.2011 lbnr. 1002828488 Filnavn: da75331c-1b44-4581-a259-76fa94e125ab

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	800.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	640.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Husforsikring	kr.	3.789	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
Grundejerforening	kr.	13.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Rennovation/Nordværk	kr.	3.310	I alt	kr.	2.116.200
Skorstensfejer Carøe Aarestrup tlf. 9824 6474	kr.	614			

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

23.977

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/nettoydelser 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.426 md./ 137.115 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.046 md./ 108.549 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% 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: 12.12.2025
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: Østergårdsvej 52, Åsendrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3347
Ejerudgift/md.: kr. 1.998

Dato: 13.12.2025

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[®]

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.