

REAL



## Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken

|            |                |                      |            |
|------------|----------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>104</b> |
| Kontant    | <b>595.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.114</b>   | Grund m <sup>2</sup> | <b>880</b> |
| Byggeår    | <b>1965</b>    | Energimærke          | <b>F +</b> |

Sagsnr. **487-2065**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

## 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: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken
   
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065
   
 Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026



Velkommen til Hegnet 6, en charmerende villa beliggende på en stille villavej i det smukke område af Løkken, Sdr Rubjerg. Når du træder ind i hjemmet, bliver du mødt af en rummelig entré, der fører dig ind i de forskellige dele af boligen. I forlængelse af entre finder vi et praktisk fyrrum endvidere fra entre er der køkken og igennem køkkenet er der fordeler gang til hyggelige soveværelse, hvor du kan finde ro og hvile efter en lang dag. Der er også to yderligere værelser, som kan bruges til børneværelser, kontor eller gæsteværelser efter behov. Sidst men ikke mindst er der husets badeværelse med ovenlysvindue. Den åbne stue er et centralt punkt i hjemmet og giver masser af plads til afslapning og underholdning. Det store vinduesparti lader naturligt lys strømme ind, og rummet har en hyggelig atmosfære. Her er der rigelig plads til både sofaarrangementer og spisebord, hvor familie og venner kan samles til måltider og hyggelige stunder. Køkkenet fremtræder originalt og funktionelt med god opbevaringsplads til madlavning og forberedelse af måltider. Der er også plads til et mindre spiseområde, hvor morgenmaden kan nydes i morgensolen. En særlig attraktion ved denne ejendom er den skønne og lukkede have. Her kan du tilbringe solrige dage med familie og venner, dyrke havearbejde eller bare slappe af i fred og ro. Haven er velplejet med grønne områder, blomsterbede og en terrasse, der er perfekt til udendørs spisning og grillfester. Garagen er blevet omdannet til et funktionelt anneks, der kan bruges som et gæstehus eller et ekstra værelse efter behov. Det tilbyder privatliv og komfort til eventuelle gæster.

### 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.

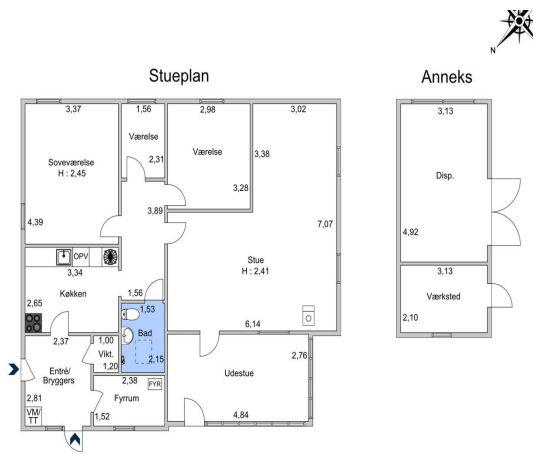
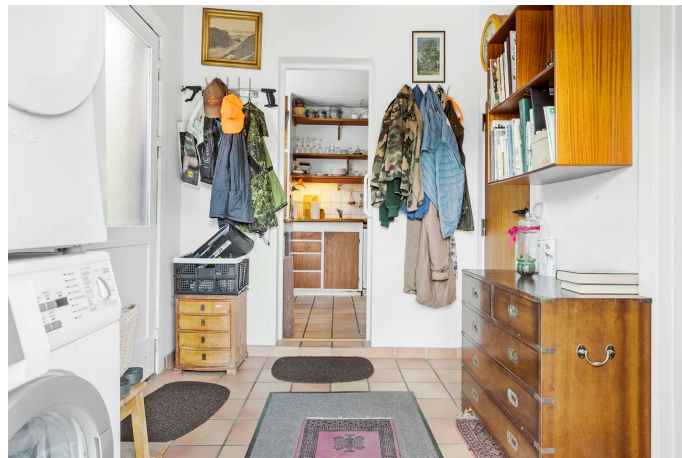
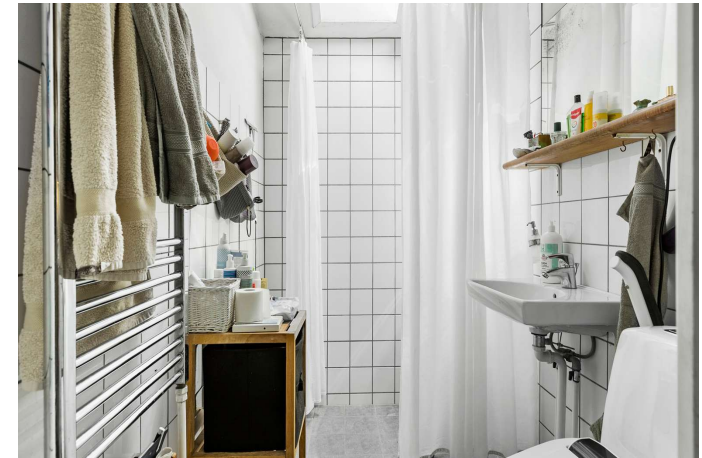
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

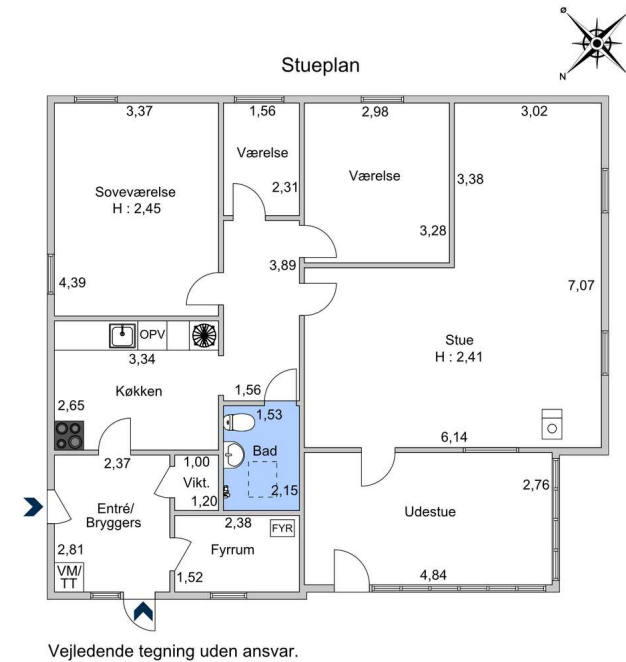
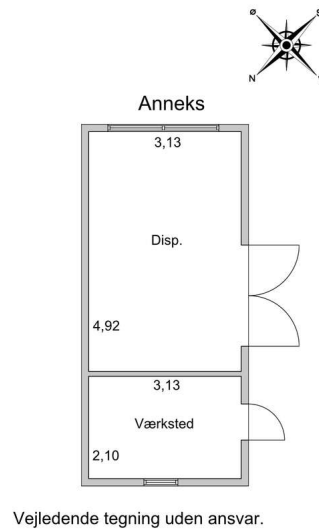
Dato: 01.07.2026



Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026







Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 36af Rubjerg By, Rubjerg  
BFE-nr.: 3164584  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 360.000  
Grundværdi: 122.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 288.000  
Grundlag for grundskyld: 97.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 880 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 915-R01 - Landsbyområde Sdr. Rubjerg/Gølstrup

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - LogikKeramisk komfur - BoschEmhætte - GorenjeKøleskab - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026

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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.000 Forbrug: 2.798 Liter  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026

| Ejerudgift 1. år:            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|------------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 1.469  | Kontantpris   | kr. | 595.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 1.610  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 5.450   |
| Gebyr rottbekæmpelse         | kr. | 23     | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 6.750   |
| Skorstensfjer                | kr. | 1.253  | I alt   | kr. | 607.200 |
| Genbrug og storaffald        | kr. | 1.993  |   |     |         |
| To delt 240 L mad/restaffald | kr. | 1.012  | 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. |     |         |
| Husforsikring                | kr. | 6.012  |   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år       | kr. | 13.372 |   |     |         |

#### 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 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.623 md. / 31.470 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: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-2065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 480.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 160.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

**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