

Ulken 4, 9480 Løkken

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**161**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.086**	Grund m²	**616**
Byggeår	**2025**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **484-3725**

RealMæglerne Løkken A/S
Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
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: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026



Eksklusivt nybygget sommerhus fra 2025 – luksus, kvalitet og attraktivt udlejningspotentiale

Velkommen til dette eksklusive sommerhus fra 2025, hvor moderne arkitektur, høj kvalitet og en attraktiv beliggenhed tæt på både Løkken centrum og Vesterhavet går op i en højere enhed.

Boligen byder på et imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor loft til kip og store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald. Sommerhuset rummer hele seks værelser – alle med skabsplads og direkte udgang – heraf ét med hems og ekstra sovepladser.

Derudover findes to flotte badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med badekar, sauna samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Et separat aktivitetsrum giver plads til underholdning for hele familien.

De private terrassemiljøer indbyder til afslapning med blandt andet en lækker udespa. Samtidig byder ejendommen på et attraktivt udlejningspotentiale med et estimeret udlejningsbudget fra Novasol på ca. **400.000 kr.**, som kan fremsendes ved henvendelse.

Et gennemført kvalitetssommerhus for den kræsne køber, der ønsker luksus, komfort og en attraktiv beliggenhed ved vestkysten.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026

Eksklusivt nybygget sommerhus fra 2025 – luksus, kvalitet og attraktivt udlejningspotentiale

Velkommen til et gennemført kvalitetssommerhus fra 2025, hvor moderne arkitektur, eksklusive materialevalg og en attraktiv beliggenhed tæt på både Løkken centrum og Vesterhavet går op i en højere enhed. Her får man et sommerhus ud over det sædvanlige, skabt til den kræsne køber, som ikke vil gå på kompromis med komfort eller kvalitet.

Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor loft til kip og de store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og en skøn rumfornemmelse. Her er plads til hele familien, hvad enten ferien byder på afslapning eller hyggelige sammenkomster.

Boligen rummer hele seks rummelige værelser, alle med skabsplads og direkte udgang. Et af værelserne er indrettet med hems, som giver ekstra sovepladser og skaber de perfekte rammer for både børn og gæster.

Sommerhuset byder desuden på to elegante badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med badekar, ligesom en lækker sauna i annekset giver mulighed for afslapning året rundt. Det separate aktivitetsrum skaber optimale rammer for underholdning og hyggelige stunder for hele familien.

Fra opholdsrummet er der direkte adgang til de store, private terrassemiljøer, hvor den udendørs spa indbyder til afslapning under åben himmel. Derudover byder boligen på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god skabsplads.

Ejendommen har samtidig et særdeles attraktivt udlejningspotentiale med et estimeret udlejningsbudget fra Novasol på ca. **400.000 kr.**, som kan fremsendes ved henvendelse.

Et eksklusivt og yderst velindrettet sommerhus med en attraktiv beliggenhed tæt på strand, byliv og Vesthavets smukke natur – en ejendom, der skal opleves.

Obs. ejendommen er ikke særskilt vurderet endnu, hvorfor ejerudgiften må forventes højere.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026



Ejendommen



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026



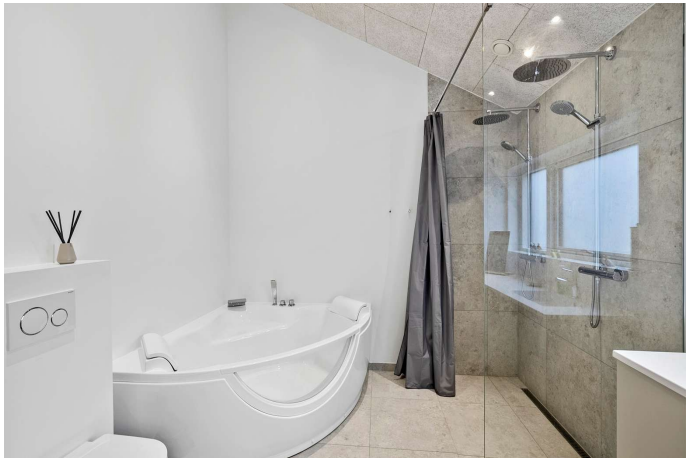
Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

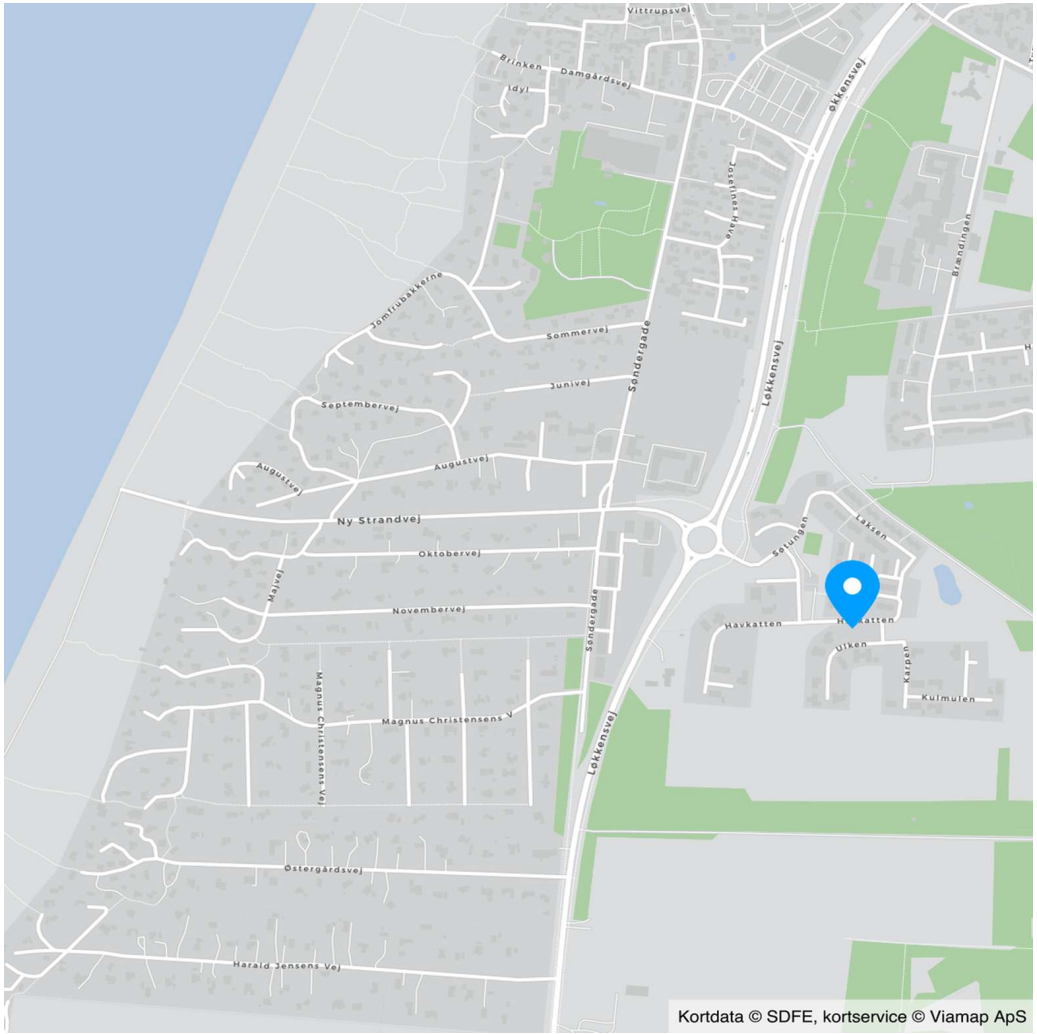
Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa/sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	7en Åsendrup By, Vrensted
BFE-nr.:	100298299
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	616 m^2
Boligareal i alt:	161 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	50 m^2

** 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 600-R75 - Boligområde ved Søtungen, Løkken
Lokalplan 600-L15 - Boligområde ved Søtungen, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsbidrag *anslået	kr.	100
Husforsikring	kr.	4.308
Affald - Nordværk	kr.	4.622
Grundejerforening *anslået	kr.	4.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.030

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.800
I alt	kr.	5.034.650

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.

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.236 md. / 266.836 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Ulken 4, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 484-3725
Ejerudgift/md.: kr. 1.086

Dato: 05.11.2026

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 relakseres 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

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Søtungen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.