



REAL

Marehalmen 16, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.752	Grund m ²	311
Byggeår	2024	Energimærke	A2015

Sagsnr. **484-3730**

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 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026



Nyopført kvalitetssommerhus fra 2024 – eksklusive materialevalg og attraktiv beliggenhed mellem Løkken by og Vesterhavet

Drømmer I om et moderne sommerhus med eksklusive materialer og en attraktiv beliggenhed? Dette nyopførte sommerhus fra 2024 ligger mellem Løkken centrum og Vesterhavets brede sandstrand, så både strand, caféer og butikker er inden for gåafstand. De 103 velindrettede m² byder på et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, tre gode værelser samt en hyggelig alkove. Huset er opført med gulvvarme i hele boligen, fjernvarme og stilrene JKE Design-skabe overalt. Køkkenet er udstyret med Fenix-bordplade og Quooker i messing, mens badeværelset og det ekstra wc har en eksklusiv Kuma Rector-bordplade. Derudover er der ekstra lydisolering, WiFi-styring af varmen og kodelås med fingeraftryk på hoveddøren. Udenfor finder I en stor terrasse med adgang til sauna og direkte ind og udgang til opholdsrummet samt en carport med ekstra spots. Sommerhuset er desuden klargjort til fremtidigt udendørs spabad, og en INUA Wellness-sauna med både infrarød og finsk sauna medfølger. Et gennemført kvalitets-sommerhus med attraktive tilvalg og en beliggenhed, der sjældent bliver udbudt.

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 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026

Nyopført kvalitetssommerhus fra 2024 – eksklusive materialevalg og attraktiv beliggenhed mellem Løkken by og Vesterhavet

Drømmer I om en villa/sommerhus, hvor moderne arkitektur, eksklusive materialer og en enestående beliggenhed går op i en højere enhed? Så byder dette nyopførte sommerhus fra 2024 på en ferieoplevelse ud over det sædvanlige. Her bor I mellem Løkkens hyggelige centrum og Vesterhavets brede sandstrand, så både strand, caféer, restauranter og butikker kan nås til fods.

Sommerhuset er opført med fokus på kvalitet og komfort, og sælger har tilvalgt en lang række eksklusive løsninger, som løfter boligen langt ud over standarden. Overalt i huset er der stilrene skabe fra JKE Design, mens køkkenet er udført med en elegant Fenix laminatbordplade og badeværelset med en eksklusiv Kuma Rector-bordplade. Køkkenet er desuden udstyret med en Quooker i messing med både kogende vand og brus, som understreger husets gennemførte kvalitetsniveau.

Boligens 103 m² er optimalt indrettet med et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald. Den hyggelige alkove bliver hurtigt et naturligt samlingspunkt for både børn og voksne. Sommerhuset rummer tre gode værelser samt et flot badeværelse og et wc i samme stil.

Komforten er i top året rundt med fjernvarme og gulvvarme i hele huset, vaskemaskine og tørretumbler samt ekstra lyd-gips i lofter og værelser, som bidrager til en behagelig akustik. Derudover er huset udstyret med WiFi-modem til fjernstyring af varmen, kodelås på fordøren med fingeraftryk og kabel fremført på separat gruppe til et eventuelt fremtidigt udendørs spabad.

Udendørs fortsætter de mange kvaliteter med en lukket terrasse, som er udvidet med ekstra terrasseareal både foran huset og bag carporten. Her får I god plads til afslapning, hygge og nærvær. Carporten er opgraderet med ekstra spots, og den hyggelige klitgrund på 311 m² fuldender den autentiske vestkyststemning.

Som en ekstra luksus har sælger opsat en INUA Wellness-sauna, der kombinerer både infrarød og traditionel finsk sauna – perfekt til afslapning efter en dag ved Vesterhavet, som blot ligger ca. 500 meter fra huset.

Et gennemført kvalitetshus med eksklusive tilvalg, moderne komfort og en beliggenhed, der hører til blandt Løkkens mest attraktive – ideelt både som privat feriebolig og som en særdeles attraktiv udlejning.

Obs. huset har endnu ikke fået endelig ejendomsvurdering hvorfor ejendomsskatten er anslået.

Adresse: Marehalmen 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026



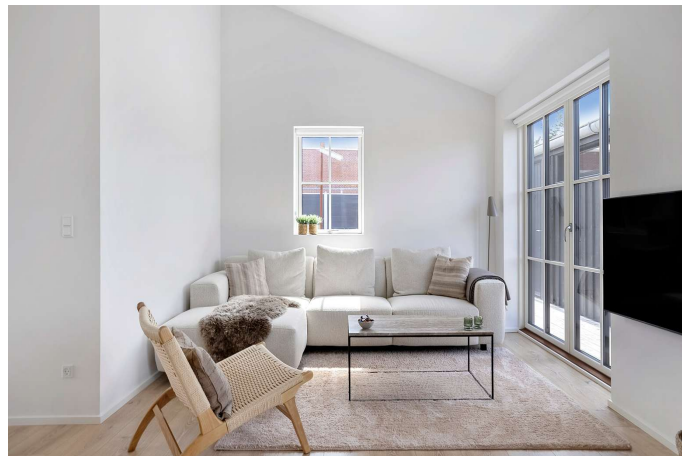
Spisestue



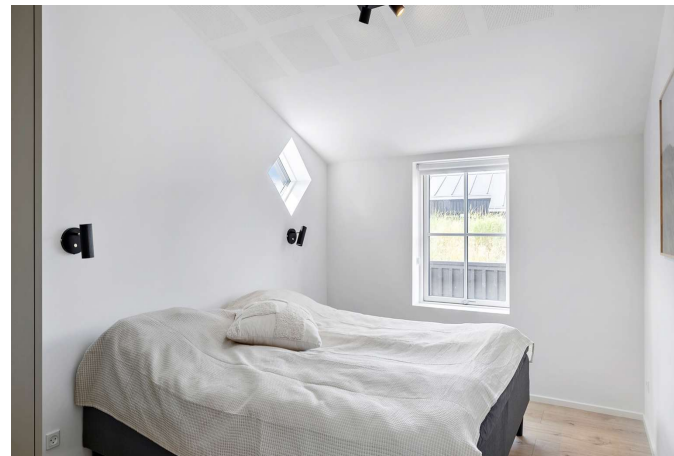
Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Marehalmen 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

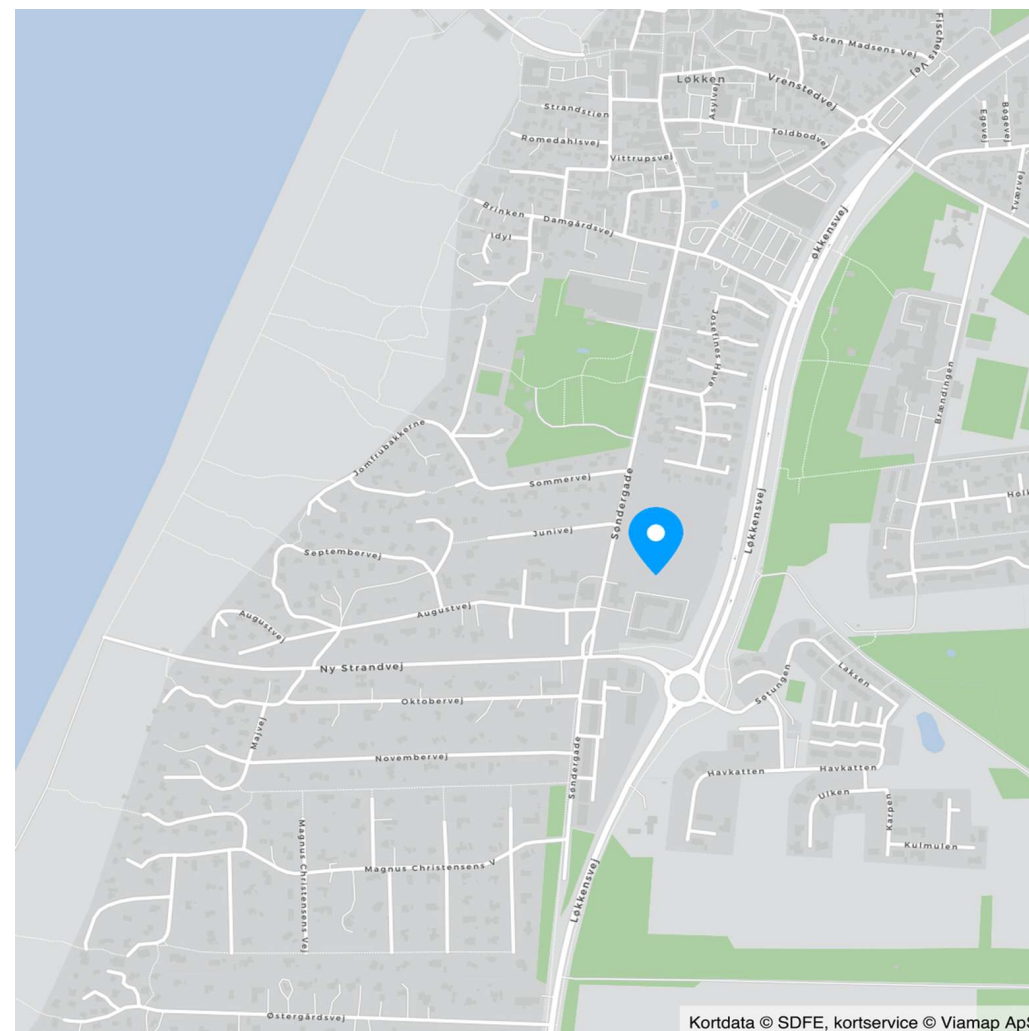
Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Marehalmen 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa eller fritidsbolig
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 6ii Åsendrup By, Vrensted
BFE-nr.: 100585682
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.956.000
Grundlag for grundskyld: 344.000

Arealer**

Grundareal: 311 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 adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 30.01.1975 - Dok om adgangsbegrænsning 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):

Ovn, Kogeplade, Emhætte (Indbygget i kogepladen), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Tørretumbler, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marehalmen 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja 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 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 salgsoptstillingens 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 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.076	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	5.676	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Ejendomsbidrag	kr.	99	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	4.759	I alt	kr.	3.725.950
Affald - Nordværk *anslået	kr.	4.412	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.		
Ejerforening	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.022		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.159 md. / 241.907 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.002 md. / 192.022 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: 09.07.2026

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 16, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 484-3730
Ejerudgift/md.: kr. 2.752

Dato: 03.08.2026

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®

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 & Blokhush 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, Blokhush 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 & Blokhush 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 & Blokhush by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.