



REAL

Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	100
Kontantpris	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.981	Grund m2	2.506
Byggear	1984		

Sagsnr. **484-3353**

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: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

På Dagmarvej 11 finder du et fantastisk sommerhus, hvor ro, natur og samvær smelter sammen. Huset ligger på en stor, ugeneret klitgrund – en sand oase, hvor du kan trække dig tilbage fra hverdagen og nyde livet i fulde drag. Kun en kort gåtur herfra venter det brusende hav og den smukke vestkystnatur, der skifter udtryk med årstiderne. I sommeren 2025 er lavet en ny terrasse mod vest og opsat udebruser.

Sommerhuset er skabt til fælles oplevelser og hyggelige stunder. Det store, lyse køkken-alrum danner hjertet i huset, hvor madlavning, spil og gode samtaler går hånd i hånd. Fra den hyggelige stue er der direkte udgang til en lukket og overdækket terrasse/udestue – perfekt til lange sommeraftener, hvor tiden står stille. Og vil du følge solen dagen lang, kan du slå dig ned på den store terrasse, der elegant slynger sig rundt om huset.

Her er masser af plads til hele familien med tre rummelige værelser og hele to badeværelser – en sjælden luksus i et sommerhus. Entréen byder på praktiske vaskemuligheder, så sandede fødder og våde håndklæder nemt klares efter en dag på stranden. Derudover får du både et anneks, der giver ekstra sovepladser eller mulighed for et kreativt frirum, samt en garage til opbevaring af alt fra cykler til strandudstyr.

Dagmarvej 11 er mere end bare et sommerhus – det er et sted, hvor minder skabes, hvor du kan lade skuldrene falde ned, og hvor naturen bliver en del af din hverdag. Dette skal opleves med egne øjne – vi glæder os til at byde dig velkommen!

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: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025



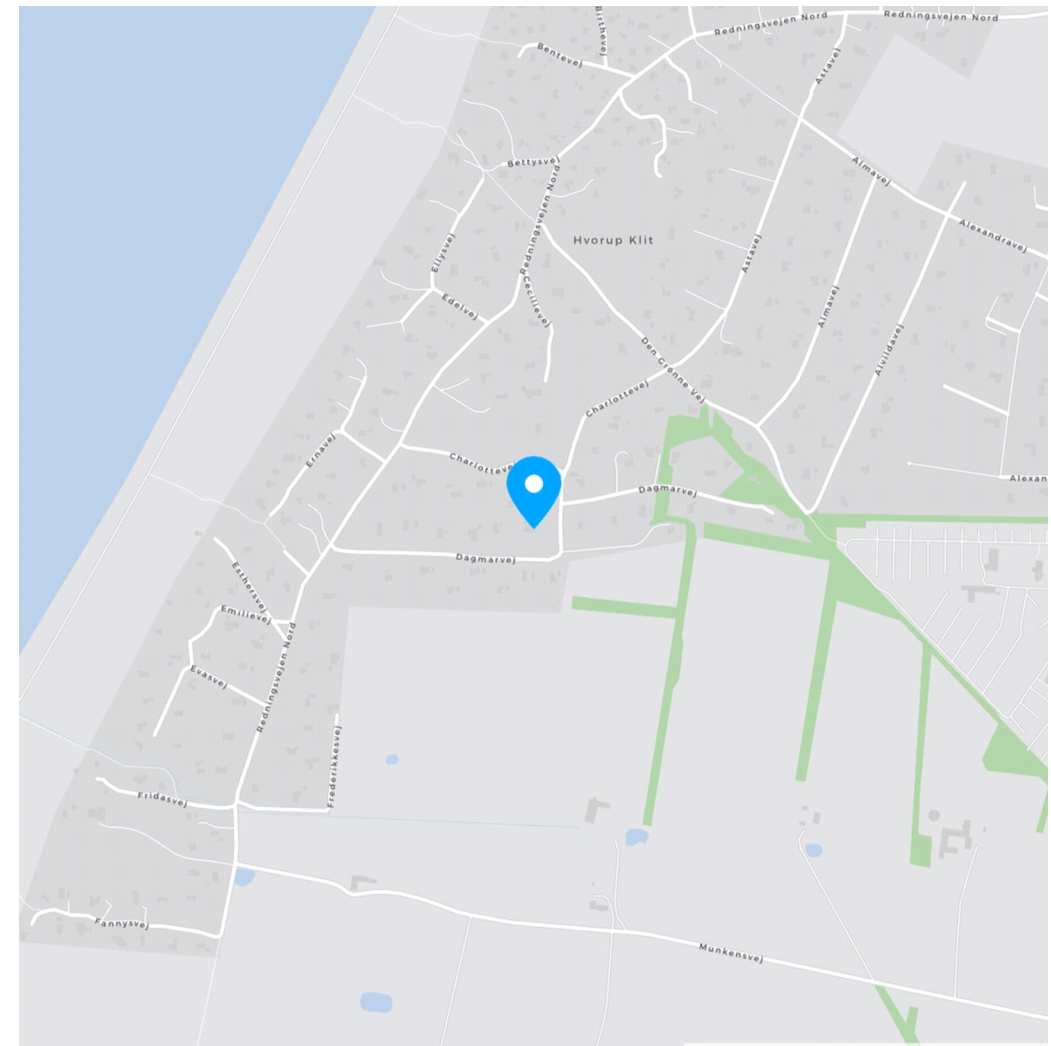
Adresse: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 lk Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.:	3229095
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme (ratditore/varmepumpe)
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.838.000 kr.
Grundværdi:	713.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.470.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	713.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.506 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	91 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Garage	26 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1963 lbnr. 4993-82 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv Filnavn: 82_L_573
Nr. 2 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
Filnavn: 82_L_450

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: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (ratditore/varmepumpe)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.499	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.529	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	2.805	I alt	kr.	2.820.150
Grundejerforening	kr.	150	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	89			
Vejbidrag	kr.	333			
Ejerudgift i alt 1 år		23.768			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.022 md./ 180.262 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.055 md./ 144.664 år v/26,90%
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 3 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: 29.09.2025
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: Dagmarvej 11, Hvorup Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3353
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 29.09.2025

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.