

REAL



Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.114	Grund m2	880
Byggeår	1965	Energimærke	F

Sagsnr. **487-2065**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmæglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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. Beliggenheden på en stille villavej giver en fredelig atmosfære og samtidig nem adgang til faciliteter og bekvemmeligheder i nærheden. Området byder på smuk natur, herunder strande og klitter, der er ideelle til lange gåture og udendørsaktiviteter. Samlet set er Hegnet 6, 9480 Løkken, Sdr Rubjerg en skøn bolig med en indbydende atmosfære, ideel for familier eller dem, der søger ro og privatliv. Denne ejendom kombinerer funktionel indretning med en fantastisk have og praktisk beliggenhed, og den er klar til at byde nye ejere velkommen til et dejligt hjem.

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.

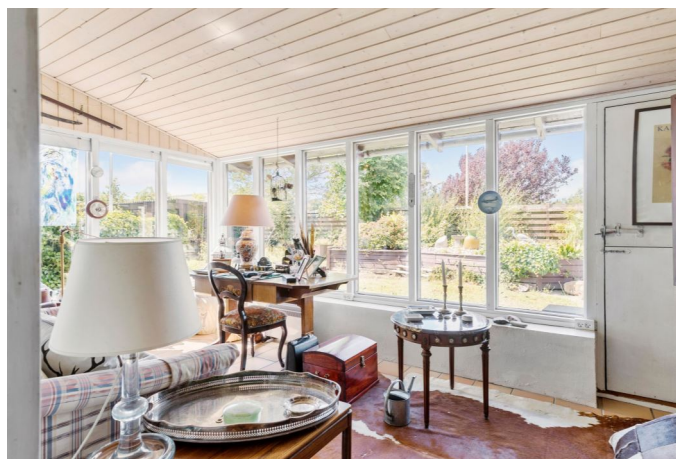
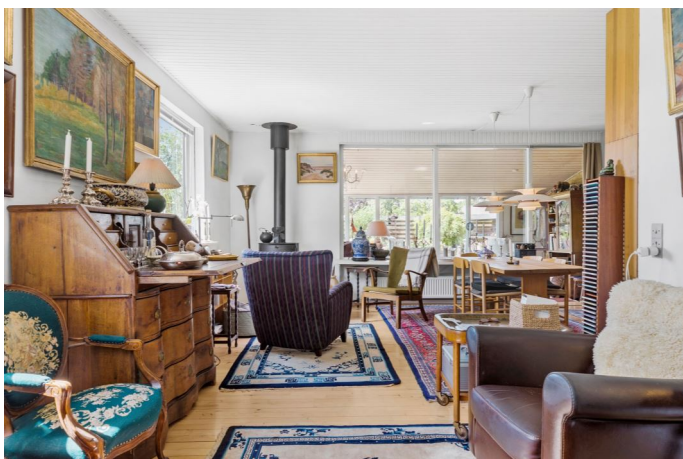
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

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

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

Dato: 31.01.2026

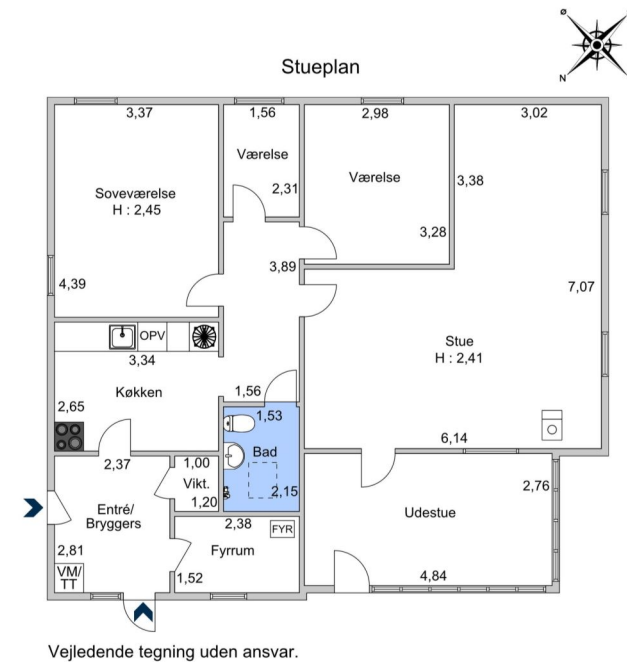
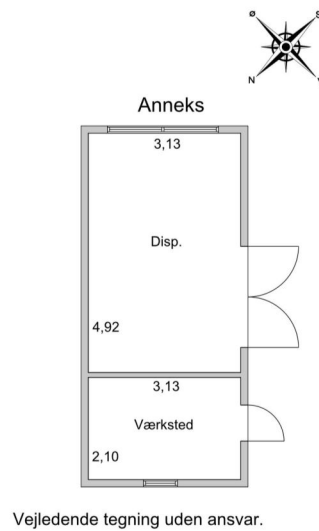




Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 31.01.2026

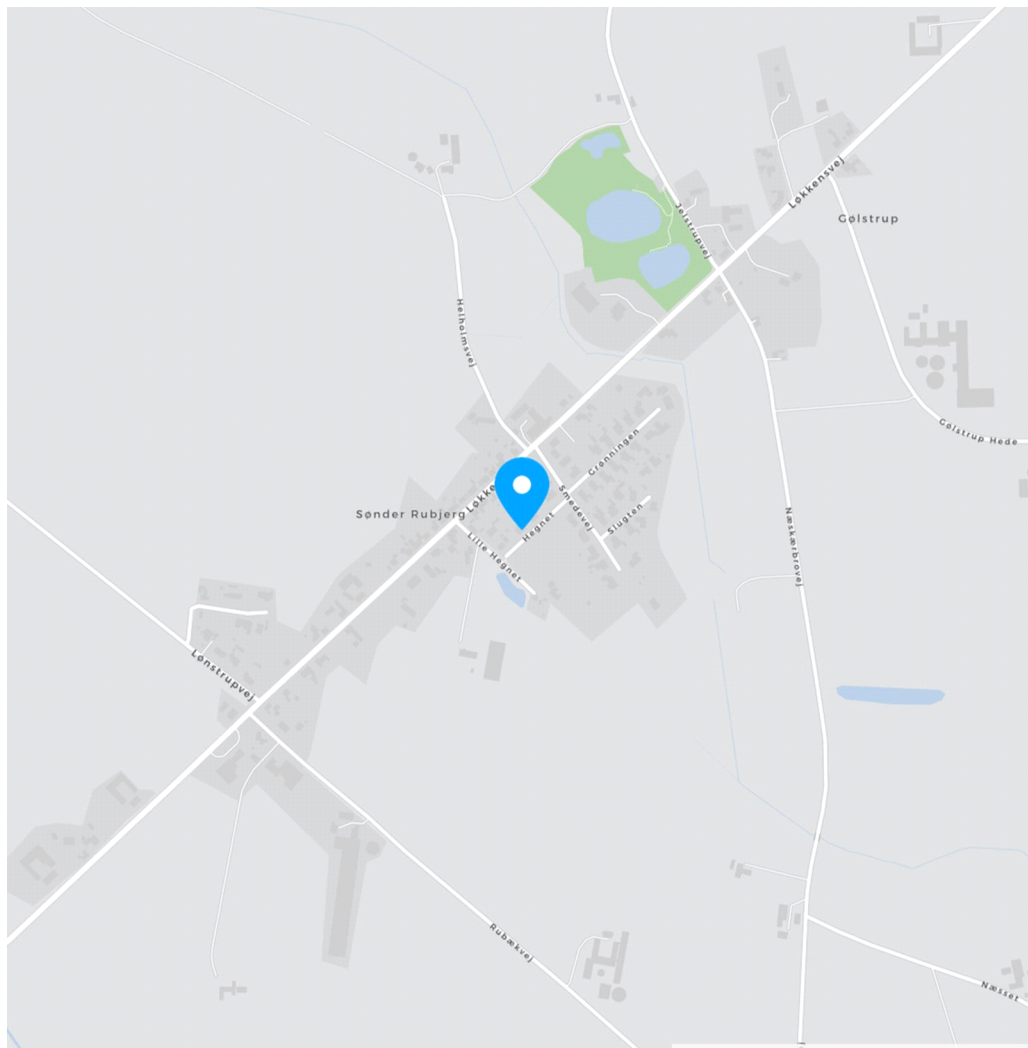




Adresse: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 36 af Rubjerg By, Rubjerg
BFE-nr.: 3164584
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal: 880 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Logik
Keramisk komfur - Bosch
Emhætte - Gorenje
Køleskab - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.000 Forbrug: 2.798,00 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.469	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
Husforsikring	kr.	6.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Gebyr rottbekæmpelse	kr.	23	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfjer	kr.	1.253		kr.	
Genbrug og storaffald	kr.	1.993	I alt		611.200
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: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

13.371

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/nettoydelelse 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 3.258 md./ 39.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.646 md./ 31.757 år v/24,90%
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 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: 31.01.2026
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: 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: Hegnet 6, Sdr Rubjerg, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 31.01.2026

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	113.401	126.015	125.023	DKK	3,16	9.364	19,75	3,90			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	480.000	492.318	493.387	DKK	3,62	34.571	20,00	4,31			Nej	

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